



UNIVERSITE TOULOUSE - JEAN JAURES
Master Villes et Territoires
(Villes, Habitat et Politique d'aménagement)
UFR Sciences, Espaces, Sociétés (SES)
Département Géographie - Aménagement - Environnement

La revitalisation des centres bourgs : Caractéristiques, outils, acteurs et mise en œuvre

Regard croisé entre France et Italie

Stage en bureau d'étude
Mémoire de fin d'étude présenté et soutenu par :
CAMILLE CAMBET

Sous la direction de Mr Fabrice Escaffre
Maître de stage : Mr Pierre Hamelin
Septembre 2015



PACT
Bearn Bigorre

H&D



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

PYRENEES
BEARN-BIGORRE

////////////////////////////////////// REMERCIEMENTS

Durant la réalisation de ce mémoire, de l'aide et du soutien m'on été apportés.

Je tiens à remercier le service urbanisme du Pact Béarn-Bigorre –Soliha et plus particulièrement Mme Marie-Noëlle Ramat-Duron, Mme Nathalie Tozzi et Mr Pierre Hamelin qui m'ont intégrée aux missions de la structure et m'ont suivie durant la rédaction du mémoire.

Je remercie Mr Fabrice Escaffre, enseignant dans le parcours « Habitat et Politiques d'aménagement » du Master 2 Villes et Territoires qui m'a permis de développer ce sujet au travers d'apports théoriques et de corrections et pour la patience dont a fait preuve envers moi, pour ses conseils, pour mon parcours étudiant et mes choix de stages préprofessionnels.

INTRODUCTION..... p. 11 - 17

PARTIE 1 – Limites, densités et habitants, vers une ville pragmatique et renouvelée ?

..... p.19 - 51

CHAPITRE 1: Les problématiques des centres bourgs des petites villes..... p.20 - 32

I- Les caractéristiques du tissu urbain p.20 - 24

I.I. Typologie et morphologie..... p.20 - 22

I.II. La problématique de la dégradation..... p.22 - 24

II- La question du patrimoine : p.24 - 26

II.I. Processus de patrimonialisation : quels avantages, quels risques ?

..... p.24 - 26

III- Usage et pratique : p.26 - 29

III.I. Caractéristiques des usages en centre ancien: évolutions des perceptions p.26 - 29

IV- L'habitant comme fil conducteur : p.29 - 32

IV.I. Mixité sociale, logique de peuplement, concertation, quelles attentes ? p.29 - 32

CHAPITRE 2: Les processus de requalification des centres anciens p.33 - 50

I- Rénovation, Restauration et Réhabilitation pour la « reconquête » et le « renouvellement » des centres p.33 - 34

II- Centre bourg et bourg centre : rapport d'échelles p.34 - 35

III- Les moyens d'action de cette reconquête : entre partenariats et outils p.36 - 43

III.I. L'agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat : un partenaire et une palette d'interventions..... p.36 - 42

III.II. La Restauration immobilière : l'expression d'une volonté forte de la collectivité p.42 - 43

IV- Les aides financières... p.44 - 50

IV.I. Dans le cadre d'une OPAH RU p.44 - 47

IV.II. Dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière.....	p.47– 50
Conclusion partie 1	p.51 - 51
PARTIE 2 – Pratique : L'intervention en centres anciens avec le projet d'AMI « Revitalisation centre bourg »	p.53 - 118
Introduction : Contexte Géo- politique des petites villes françaises	p.54 - 59
Quelle place pour les petites villes dans le maillage territorial français	p.54 - 57
L'évolution de la gouvernance et de décentralisation	p.57 - 58
L'impact du changement de destination des aides de l'Etat	p.58 - 59
CHAPITRE 1 : L'AMI Revitalisation Centre Bourg, un projet politique et urbain en devenir	p.60 - 78
I- L'Appel à Manifestation d'Intérêt de Revitalisation Centre Bourg ...	p.60 - 64
I.I. Les objectifs du programme.....	p.60 - 61
I.II. Le renforcement de l'échelon local.....	p.61 - 62
I.III. Les partenaires et les financements apportés.....	p.62 - 64
II- L'exemple de la ville de Nay, une des lauréates	p.64 - 74
II.I. Géographie et flux.....	p.64 - 67
II.II. Habitants et parc de logements.....	p.67 - 70
II.III. La morphologie de la bastide.....	p.70 - 72
II.IV. Economie et services.....	p.72 - 74
III- Intervenants et financements dans l'AMI de Nay	p.74 - 78
III.I. Le rôle des différents intervenants.....	p.74 - 75
III.II. Les financements prévus.....	p.75 - 78
CHAPITRE 2 : Pratique durant le stage avec les débuts d'un projet de renouvellement urbain complexe : méthodologies et étapes	p.79 - 103
I- Phases du projet	p.79 - 81
II- Méthodologie de la fédération PACT – SOLIHA pour l'intervention en centre bourg	p.81 - 85

III- Axe 2 : l'étude pré-opérationnelle du volet habitat.....	p.85 - 100
IV- Axe 1 : Prémices et déroulement du projet urbain	p.101 - 103
CHAPITRE 3 : Le renouvellement urbain ailleurs : l'Italie et ses villes de la planification	p.104 - 117
I- Une théorisation et une pratique ancienne :	p.104 - 114
<i>I.I. Gustave Giovannoni, le point le départ.....</i>	p.104 - 107
<i>I.II. De 1960 à 2000 : un laboratoire d'expérimentations.....</i>	p.107 - 114
II- Synthèse comparative France - Italie	p.114 - 116
III- Exemple d'application : les concepts de la ville de Sienne par Bernardo Secchi	p.116 - 117
Conclusion partie 2	p.118 - 118
CONCLUSION	p.119- 122
Bibliographie	p.123- 126
Annexes	p.127 - 153

////////////////////////////////////// INTRODUCTION

I -Présentation du sujet:

La ville est un sujet inépuisable. Cependant depuis ces vingt dernières années, des enjeux et des pressions s'exercent sur celle-ci. La consommation foncière et l'étalement sont devenus des enjeux majeurs et les réponses concrètes aux problèmes posés restent limitées. L'utilisation des parcelles dans les centres anciens des villes, pour éviter la « consommation » de terrains agricoles en périphérie, est à l'heure actuelle une solution qui paraît pertinente.

Néanmoins, des centres bourgs perçus comme trop denses par rapport à l'habitat en périphérie avec une confrontation directe à l'espace public et au voisinage et sans vie sociale dynamique renforcent les attraits de la maison individuelle en périphérie de ville et de village.

« De plus, dans le contexte actuel très marqué par la métropolisation, caractérisé par l'étalement des villes et par la diffusion des centralités, les centres anciens voient leurs fonctions principales s'affaiblir et perdent en pérennité. Leur morphologie et la typologie du bâti des centres anciens limitent leurs capacités à s'adapter et à répondre aux besoins et aux modes de vie contemporains des ménages »¹.

Les acteurs publics ont donc pour objectif de permettre à ces cœurs de bourgs de répondre aux besoins et aux aspirations des sociétés d'aujourd'hui. Cette volonté politique se veut accompagnée d'une réflexion sur le peuplement et d'un travail en concertation avec les habitants. Ceci, afin de sortir de la « spécialisation »² qui s'y installe et qu'une dynamique soit retrouvée tout en évitant la gentrification qui a vu le jour dans bon nombre de villes françaises.

Tout cela conforte le parti pris des lois mises en place depuis quelques années. Les centres-bourgs sont porteurs d'innovations spatiales et sociales.

¹ **D. BERTHELOT, A. ARRIF, S. GENIES, N. DOUAY**, *Les centres anciens dans la structuration des territoires métropolisés*, Recherche réalisée par l'institut d'Aménagement Régional Université de la Méditerranée Aix- Marseille III pour la Direction régionale de l'Équipement Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Direction régionale de l'équipement Languedoc-Roussillon et le PUCA, Revue Territoire méditerranéen n°11, Novembre 2005.

² **D. BERTHELOT, A. ARRIF, S. GENIES, N. DOUAY**, *Les centres anciens dans la structuration des territoires métropolisés*, Recherche réalisée par l'institut d'Aménagement Régional Université de la Méditerranée Aix- Marseille III pour la Direction régionale de l'Équipement Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Direction régionale de l'équipement Languedoc-Roussillon et le PUCA, Revue Territoire méditerranéen n°11, Novembre 2005.

Durant ma formation d'architecte, l'habitant tenait une place importante mais les projets se limitaient sur de petites échelles. D'autres interrogations sont venues en fin de cursus notamment sur les stages de pratique : nous n'avions que peu de connaissances sur les différents acteurs participant à la construction de la ville et de même pour les connaissances législatives.

Ces questionnements m'ont tourné vers le parcours « Habitat et Politiques d'aménagement » du Master 2 Villes et Territoires afin de pouvoir donner plus de profondeur au projet architectural auquel j'étais formée mais qui me paraissait trop déconnecté de la pratique et des autres intervenants de la ville.

Cette immersion professionnelle urbaine me permet de compléter mon regard sur le territoire et la ville. En effet, la discipline urbaine m'a permis d'acquérir un regard global sur le territoire qui va au-delà de la parcelle mais aussi d'intégrer la dimension humaine, politique et économique à mon approche.

J'ai effectué un mémoire de recherche sur la relation entre paysage et architecture et notamment sur la constitution, l'évolution et la définition du paysage urbain et rural au cours de mon premier cursus d'architecte. L'intégration des constructions neuves était également cruciale. Ces nouvelles recherches viennent le compléter.

En effet, j'ai pratiqué sur la construction du neuf, sur la proposition d'un logement et de qualités spatiales sans avoir de réelles réflexions sur l'Habitat, sur le cadre de vie à une échelle plus vaste. La question prégnante était celle de l'intégration du bâtiment dans son contexte (quartier, îlot). Peu de sensibilisation était ressentie envers les problèmes auxquels est confrontée la ville d'aujourd'hui notamment du point de vue social. C'est pour cela que je me suis dirigée vers une pratique qui me permettrait d'y être attentive et d'en comprendre les enjeux. Au travers de l'apprentissage théorique et d'ateliers en cours j'ai appris où se trouver les enjeux actuels dans nos habitats et de comprendre qu'une ville consommatrice d'espace n'était plus envisageable. De même que la question de la ville toujours plus étendue que se soit sur de grandes, moyennes ou petites échelles impactent fortement le lien social, les habits de consommation et la de désertification des centres. Nous avons eu un apport essentiel sur la périurbanisation qui a également retenu mon attention et notamment sur les aspirations des habitants qui cherchent à la fois un cadre de vie et « un cadre de vue » comme le souligne M.C Jaillet.

Aussi je tenais à travailler sur le concept de « Refaire la ville sur la ville », cela intègre la notion de processus d'évolution permanente et d'anticipation.

J'ai l'opportunité de pouvoir travailler sur les premières phases d'études d'un projet novateur durant mon immersion professionnelle : l'Appel à Manifestation d'Intérêt concernant la Revitalisation des Centres Bourgs lancé par l'Etat en 2014 et tout particulièrement celle concernant la ville de Nay (64).

Cette expérience me permet d'acquérir une approche concrète à ce sujet dont je souhaite mettre en comparaison avec d'autres villes possédant une longue expérience de ce type de projet urbain. Les cas italiens me paraissent judicieux en raison de leur pratique et réflexion ancienne sur ce sujet.

II - Problématique :

« La question de l'habitat ne suffit pas à réinventer la vie et la ville à la campagne. Pour rendre plus attractif que les pavillons des lotissements un patrimoine construit à 60% avant 1949, ne disposant pas de place de stationnement ni d'espaces extérieurs privatifs, le projet de redynamisation d'un centre bourg doit être plus que spatial. Il doit relever d'une ambition culturelle forte, proposant de nouveaux modes d'habiter la campagne. Les professionnels de l'aménagement engagés auprès des villages expérimentent donc une « rénovation urbaine » des territoires ruraux, conscients que la réinvention de la ville existante n'est plus une spécificité métropolitaine » Margaux Darrieux.³

Le questionnement qui structure le sujet et son développement:

- Comment aborder les questions de rupture ou de continuité entre le centre ancien et le reste du territoire ? (Notion de centre bourg et de bourg centre : interrogation de la requalification immobilière). Comment trier, cadencer, organiser, articuler, faire percoler dans les centres anciens les flux nécessaires à leur inscription dans la vie des territoires ? Il serait intéressant de réfléchir aux conditions de leur inscription à part entière dans les territoires auxquels ils appartiennent afin d'échapper aux « trois faux amis des centres anciens » que

³ **Revue AMC Le Moniteur Architecture**, Avril 2015, *Les centres bourgs en campagne contre l'étalement pavillonnaire.*

décrit Françoise Choay⁴: l'ingénierie culturelle qui transforme le patrimoine urbain en un objet de consommation culturelle, le marketing des villes qui détruit leurs tissus en implantant des fonctions tertiaires ou culturelles incompatibles avec leur échelles, la discrimination des tissus urbains à protéger sur une base qui ne tient pas compte de leur valeur d'usage.

- La mixité sociale, va-t-elle de pair avec la revalorisation urbaine ? (Risque de bipolarisation des populations et attractivité) et quelle place pour l'habitant (ménage individuel : pour lui la valeur c'est quoi ? avoir un cadre de vie meilleur ? quelle perception et quelle implication dans ce type de projet ?
- Que se passe-t-il dans d'autres pays ? Les exemples s'inscrivent dans la tradition d'intervention urbanistique sur les centres propres à ce pays ou la vie en ville prend peut être d'avantage de « place » qu'en France ? Quels outils sont utilisés ? Qui finance ?

III - Méthodologie :

Afin de répondre à la problématique posée, un stage d'une durée de cinq mois dans un bureau d'étude, m'a permis de me positionner au cœur du sujet.

Dans un premier temps, il a été essentiel de définir les termes de l'exercice de manière scientifique par le travail d'auteurs sur ce sujet mais aussi de regarder l'approche d'acteurs comme les bureaux d'études. Pour se faire j'ai réalisé un travail de lecture en amont auprès d'auteurs tels que Jean-Paul Lévy, Françoise Choay, Gustavo Giovannoni, Nora Semmound et Alain Bourdin en complétant par des études menées par la DDT, la DREAL, des CAUE et des Parcs Naturels Régionaux. Je me suis aussi intéressée à des articles parus dans les revus Traits Urbains et AMC (Le Moniteur). Dans ces deux dernières catégories, elles montrent le passage des études théoriques à l'action sur différents types d'échelles. L'ouvrage de Jean-Paul Lévy s'inscrit aussi dans cette catégorie.

⁴ CHOAY F, *L'allégorie du patrimoine*, Éd. du Seuil, 1^{re} édition 1992, coll. « La couleur des idées », Paris, 1999.

Dans un deuxième temps, qui s'est déroulé en parallèle du précédent point méthodologique, il y a eu l'immersion professionnelle du stage et ma participation au travail de la structure du PACT H&D Béarn Bigorre à Pau, 52 Boulevard Alsace-Lorraine⁵.

Cette structure est une association au regard de la loi de 1901 à but non lucratif, qui a été créée en 1962 sous l'appellation PACT Béarn, autour d'un mouvement national initié de l'abbé Pierre dans les années 1950. C'est en 1995 qu'il est devenu PACT-CDHAR puis en 2007 PACT Habitat et Développement. Elle travaille régulièrement pour les collectivités et l'Etat. Son action se porte sur un réseau de compétences en matières d'ingénierie sociale du logement afin d'améliorer l'habitat. La pluridisciplinarité de l'équipe permet de répondre à différents types d'appels d'offres permettant d'avoir des études et diagnostics poussés. De plus, ayant conscience que l'habitant est l'enjeu majeur de leur travail, il y a un service d'assistante sociale dans le bureau d'étude.

Les travaux sur lesquels intervient le PACT sont variés :

- MOUSS Relogement,
- OPAH RU, OPAH, Opération façade
- PIG (PIG Départemental)
- Adaptabilité dans le cadre des OPAH et PIG
- PLUI
- PLH
- SCOT
- Candidature d'Appel à Manifestation d'Intérêt à Nay et Chef de projet pour sa mise en place.

Mes missions au cours du stage au sein du PACT ont consisté en une étude sur la vacance et la dégradation dans la ville de Tarbes afin de commencer à évaluer l'impact des quinze dernières années d'OPAH RU et de dégager de nouveaux enjeux dans l'idée d'une reconduction de cet outil notamment en y ajoutant une

⁵ La structure est dirigée par un directeur, Xavier Camlong et un directeur adjoint Pierre Hamelin. Le bureau d'étude est composé de plusieurs services regroupant trente neuf salariés : administrateur, architecture et réhabilitation, urbanisme et étude, personnes âgées et autonomie, gestion immobilière, bureau d'accès au logement, espace info énergie.

intervention sur les copropriétés. Un des enjeux fort de la ville de Tarbes dans son PLH est de « refaire la ville sur elle même ».

Dans un second temps, mon travail a porté sur le nouvel outil qu'est l'Appel à Manifestation d'Intérêt mis au point par l'Etat l'année passée. La ville de Nay en Béarn (64) est une des lauréates pour la revalorisation de son centre bourg. Il a donc été question pour la première phase de cet outil d'établir une étude pré - opérationnelle cahier en vue d'affiner le travail du dossier de candidature notamment dans la définition des îlots prioritaires à cette intervention et de préciser sur quels points de l'habitat agir en fonction de ses caractéristiques. C'est notamment cette mission qui sera regardée et interrogée dans ce travail.

IV - Structure de la réflexion :

Ce mémoire se développera en deux parties. Dans la première nous évoquerons les caractéristiques générales des centres – bourgs de petites villes, tout en abordant les moyens mis en œuvre pour insuffler de nouveau dynamisme et attractivité. Nous pointerons également les limites de certains outils et/ou cadres législatifs et des risques qu'ils peuvent créer.

Dans la deuxième partie, il sera question d'appréhender la problématique des centres – bourgs du point de vue pratique au travers du travail auquel j'ai pu participer durant le stage. Cette partie développera surtout le programme d'AMI *revitalisation centre – bourg* initié par l'Etat en développant quel profil de ville était attendu par ce dernier puis par un zoom sur une des villes lauréates, Nay. Le projet débutant, il est question de voir comment il se met en place, quels outils sont pressentis avec quels partenariats et quels financements. Puis pour finir, dans un troisième chapitre clôturant cette partie nous parlerons de l'Italie pour comprendre comment la question de « refaire la ville sur a ville » est traitée et notamment au travers d'un exemple d'un architecte urbaniste ayant travaillé en France comme en Italie, Bernardo Secchi.

////////////////////////////////////// **PARTIE 1**

Limites, densités et habitants, vers une ville pragmatique et renouvelée ?

I- Les caractéristiques du tissu urbain :

I.1. Typologie et morphologie :

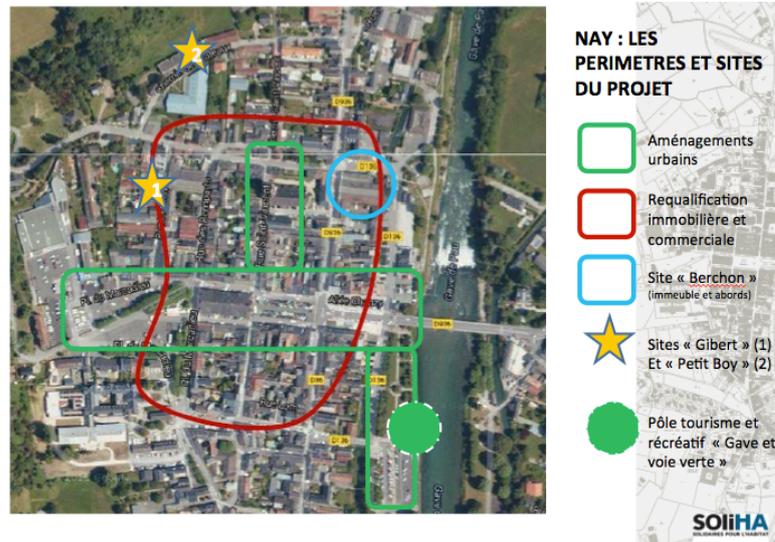
Les centres bourgs de petites ou moyennes villes comme Nay (64) se caractérisent par une typologie de parcelles en lanières étroites et mitoyennes. Les parcelles sont pour la plupart étroites mais pas toujours traversantes ce qui donne des morphologies de bâti très spécifiques. En effet, nous constatons qu'il y a une façade de rapport avec des cours de tailles variables voire des puits de jours afin de créer des ouvertures. Ceci étant une résultante d'une mitoyenneté dense.

Cette étroitesse se retrouve dans la largeur des rues qui permet difficilement une circulation à double sens n'étant à son départ pas faite pour un usage automobile. Ce problème de circulation ce couple à du stationnement « sauvage » du fait que l'on soit sur du type maison de ville et que chaque parcelle bâtie ne possède pas automatiquement du stationnement ou un garage. Ainsi, les rues favorisent une certaine piétonisation mais qui ne doit pas éluder la question de la voiture car dans des villes de cette taille le déplacement individuel est le moyen de transport principal. Elles se rendent également propices à l'activité commerciale (Nay Rue des Remparts et Rue Saint Vincent par exemple).

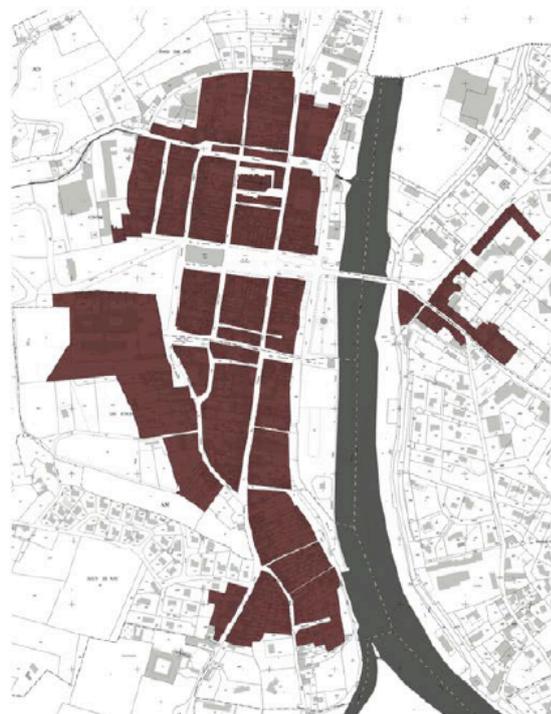


Rue des Remparts avec entrée de l'ancienne usine Gibert : stationnement le long de la rue qui ne permet plus une double circulation mais peu de maison ont un garage.

De ce fait, le problème de la gestion des flux et de la communication avec les autres quartiers de la ville est soulevé (le cœur de Nay étant divisé par le gave, la question des flux à permis un rééquilibrage du périmètre d'intervention de l'AMI au cours du premier point d'avancement du projet au mois de mai 2015.



Le périmètre pressentis du projet avant le travail de terrain



Le périmètre définis durant l'étude pré-opérationnelle

Cette morphologie de la petite et moyenne ville reste un réel enjeu dans leur adaptation aux modes de vie actuels et dans leur intégration au processus d'une ville qui se refait. C'est pourquoi nous verrons quels moyens sont mis en œuvre pour que la ville redevienne un projet processus de tous les instants pour garder son attractivité et ne pas se muséifier.

I.II. La problématique de la dégradation :

Le problème de la dégradation de ce bâti spécifique est le plus souvent à la source d'un projet de revitalisation et de réhabilitation. C'est pour cela que des outils sont dédiés au renouvellement urbain et à la rénovation de ces immeubles dégradés.

Ces interventions permettent notamment de mettre en évidence les problèmes majeurs en matière de logement sur le territoire (phase de diagnostic, recoupement du travail de terrain et des bases de données pour avoir un état des lieux au plus près de la vérité, car une façade en état n'atteste pas de la qualité des logements qu'elle abrite comme je peux le constater dans les premières études réalisées sur Nay. Les diagnostics réalisés mettent généralement en évidence la thématique de la vacance des logements et des commerces dans un premier temps. Puis par une analyse de l'occupation sociale, l'insalubrité, l'habitat précaire, dégradé et indigne.

Ceci permet de qualifier la qualité de l'investissement des marchands de biens et de comprendre s'il y a un enjeu architectural et social en plus de la donnée économique et donc de mettre en exergue « les marchands de sommeil » (Nay est notamment concerné par ce point là, à tel point que certains logements son dégrevés de taxe d'habitation eu égard à la qualité du logement).

C'est ainsi que nous retrouvons deux explications principales à la dégradation : les propriétaires occupants ou les bailleurs n'ont pas les revenus suffisant pour engager des travaux ; soit pour les bailleurs, ils n'investissent pas dans des travaux de restauration, privilégiant la rente des loyers au bien-être des locataires.

Les cœurs historiques font le plus souvent partie de périmètre de protection ou sont sous l'égide de documents d'urbanisme et contrôlés par les architectes des bâtiments de France (Nay révisé sont PLU en même temps que le projet de revitalisation par exemple) qui imposent des règles architecturales et matérielles qui peuvent être très coûteuses. Ceci est fait en vue de protéger l'homogénéité de la ville et de son patrimoine mais cela peut être un frein pour les propriétaires et leurs moyens car les centres bourgs abritent de nombreux ménages fragilisés. Ainsi malgré son rôle incitatif et un climat volontariste ça peut ne pas opérer de grands changements dans la ville.

Dès lors, pour contrer les appétences du pavillon en périphérie par rapport à un patrimoine construit généralement il y a plus de 60 ans ou comme dans le cas de Nay certaines maisons datent de 1600, ne disposant pas de place de stationnement ni d'espaces extérieurs privatifs pour une majorité d'entre elles, le projet de revitalisation des cœurs de villes doivent être plus qu'un projet spatial. Il semble nécessaire d'innover sur les modes d'habiter en campagne.

Aujourd'hui, des projets menés par des villes françaises comme Villevêque en Maine-et-Loire, Ferques en Pas-De-Calais ou Frizon dans les Vosges et Lodève sont porteurs de ce regard novateur et sont intéressantes à suivre même si chaque ville possède des caractéristiques uniques. La méthodologie et les partenariats mis en place peuvent servir de points de départ, ce qui a notamment été le cas pour le travail en cours de réalisation à Nay. Sachant que la méthodologie n'est pas figée et évolue au fur et à mesure de l'étude mais sert de trame pour lancer l'analyse et la partie opérationnelle.

Exemples de parcelles et bâtis difficiles à rénover concentrant insalubrité et dégradation :



Rue des Remparts et ses parcelles centrales enclavées accessibles par des venelles



Rue Notre Dame, exemple d'un logement en rez de chaussée



Rue Saint Vincent, exemple de parcelle en lanière ayant été densifiées

II- La question du patrimoine :

II.1. Processus de patrimonialisation : quels avantages, quels risques ?

a. Les politiques patrimoniales :

Elles se sont progressivement écartées d'une pratique exclusive de protection ponctuelle des édifices dont l'intérêt architectural était avéré, pour étendre leur périmètre sur l'ensemble du centre ancien et notamment les espaces résidentiels.

« Cependant, si les hésitations de la politique patrimoniale de ces dernières années n'ont pas totalement bouleversé les équilibres sociaux des centres anciens, son affirmation actuelle apparaît, quant à elle, plus menaçante sur la diversité du peuplement »⁶.

⁶N. Semmoud, *Valorisation patrimoniale et changement social : un pléonasme ?* Du livre *Habiter le patrimoine : Enjeux, approches, vécu*, Presses universitaires de Rennes, 2005.

b. Le triptyque habitants, usages et conservation

Les outils tels que les AVAP et les OPAH rendent la démarche moins contraignante et plus pragmatique. Comme le souligne Françoise Choay en 1992 « la logique de musée est alors sévèrement critiquée pour laisser place à une vision plus globale du patrimoine qui s'appuie sur la pertinence du rapport typologie-morphologie urbaine et de sa valeur d'usage ». Le projet de revalorisation des centres anciens par la réhabilitation de l'espace résidentiel, son adaptation aux manières d'habiter contemporaines et la mise en valeur des espaces publics par création ou redécouverte de ceux existants, redonne une valeur d'usage au parc immobilier qui est remis sur le marché et dans ses atouts.

Ce volet patrimonial n'englobe que peu les leviers nécessaires au maintien des habitants occupants ce qui est pourtant essentiel pour les ménages les plus vulnérables afin que ce type d'outil puisse participer à la revalorisation sociale des ces habitants et permettre de la mixité sociale. Il faut qu'il y ait des volontés politiques fortes et une logique de peuplement fine instaurée dès le début de ce type de projet urbain. D'après Nora Semmound, « aucune action n'est mise en œuvre pour agir effectivement et durablement sur la stabilité des loyers et pour permettre aux petits propriétaires âgés et fragiles socialement de garder leur patrimoine et de rester insérés dans un réseau de voisinage quasi communautaire. Ce phénomène de patrimonialisation est porté par une représentation sociale forte : la représentation « villageoise »⁷.

La relation habitat patrimoine devient donc un enjeu fort, l'un et l'autre dans le périmètre d'étude des centres anciens doivent être menés de pairs et non l'un au détriment de l'autre sinon c'est aux risques de se trouver avec des quartiers « muséifiés », dépeuplés et/ou gentrifiés. Les mesures de protection et de revalorisation du patrimoine ne doivent pas empêcher le parc immobilier ancien d'évoluer et de s'adapter aux nouvelles exigences d'habitabilité.

Ce phénomène met de côté que la ville est une structure vivante, un processus en évolution permanente qui n'a cessé d'évoluer et qui tente par ces

⁷E.Goffman, La mise en scène de la vie quotidienne, tome 2 : Les relations en public, Les éditions de Minuit, Paris, 1992.

actions de la figer comme le signale Nora Semmound « la trame urbaine est souvent maintenue et préservée dans son état actuel, alors qu'elle a fait l'objet au fil du temps de transformations liées aux conditions d'usage ».

c. Comment rénover sans tomber dans de la muséification ?

Il faut pouvoir exprimer les besoins des habitants et répondre à leurs demandes en pensant aux modes de vie contemporains en lien avec « l'urbanité rurale »⁸ recherchée par ces derniers.

Aujourd'hui dans les centres bourgs nous constatons souvent des rénovations qui suivent toutes les règles de conservation du bâti, mais celui-ci possède un genre complètement différent de la création d'origine. Il constitue une sorte de modernité que nous n'avons jamais rencontrée avant⁹.

III- Usage et pratique :

III.1. Caractéristiques des usages en centre ancien: évolutions des perceptions

a. « La gestion de la ville doit être pensée en terme de processus et non en terme statique »¹⁰.

Les centres se constituent de diverses fonctions urbaines : logements, commerces, patrimoine et équipements. Ainsi, on retrouve souvent dans le tissu des centres anciens des commerces en rez-de-chaussée et des habitats dans les étages. Ceci met en évidence une spécificité d'usage avec les logements au-dessus des boutiques pour les commerçants. Cette typologie explique aujourd'hui la difficulté d'accès à ces derniers et en partie le taux de vacance.

⁸Gilles Davoine, *Territoires oubliés*, Edito AMC le Moniteur Architecture, n°241, Avril 2015.

⁹Rem Koolhaas, article *Rem Koolhaas in the country*, Icon magazine international design, architecture and culture, 23 septembre 2014.

¹⁰Direction Régionale de l'Équipement, Atelier Régional Rencontres Réhabilitation Provence- Alpes-Côte d'Azur, Atelier 23 *La Réhabilitation des centres anciens en question*, 21 octobre 1997.



Accès au logement uniquement par le commerce en rez- de - chaussée comme l'exemple de l'ancienne pharmacie rue Clémenceau.

Nous retrouvons également une mixité de fonction à l'échelle de la rue, avec toutes les thématiques abordées en début de paragraphe peuvent y être. C'est d'ailleurs le cas dans des villes de petite échelle comme Nay¹¹. Dès lors, il sera nécessaire d'employer des outils de revalorisation s'adaptant aux diverses fonctions que peut avoir un immeuble en centre bourg.

L'équilibre est fragile pour ces centres bourgs comme le souligne le maire de Nay Mr Chabroul lors d'une réunion de travail le 28 mai 2015 :« Deux immeubles sont en ventes sur la Place de la République, et les commerces avec, on espère que ça restera du commerce et que ça ne sera pas vacant ». Les commerces de proximité ont du mal à se maintenir ou encore les changements de propriétaires et donc d'activités sont fréquents.

Ce phénomène est dû comme dans la plupart des villes françaises, aux zones commerciales en périphérie des centres anciens et souvent positionnées dans les entrées de ville. Il ne s'agit pas d'opposer la périphérie au centre mais bien de constater les déséquilibres qu'ont générés ces deux protagonistes. De plus, nous pouvons ajouter à cela les drives et le commerce d'internet qui modifient radicalement la façon de consommer des ménages.

Les activités commerciales possèdent désormais des espaces dédiés et le parc de logement en centre ancien est inadapté aux besoins actuels et à la demande. Ces points évoqués stigmatisent la perte d'attractivité et le manque de dynamisme des cœurs de villes.

¹¹ Voir en annexe première partie de l'étude pré-opérationnelle établissant le diagnostic territorial de Nay.

b. Urbain et Rural : une limite qui s'efface avec la société contemporaine ?

Plusieurs auteurs comme Jean Viard (Sociologue et Ethnologue) ou encore l'architecte Rem Koolhaas soulèvent le fait suivant : l'opposition « rural-urbain » ne reflète pas la réalité des processus sociaux contemporains. Dans la société française, on peut avancer qu'il n'y a plus que des urbains mais ces urbains n'habitent pas au même endroit. Les individus par leur famille, leur stratégie économique, leur culture et leur imaginaire de la vie circulent dans le monde de l'urbanité (par la télévision, le téléphone, les transports...) ensuite cette urbanité va se positionner de manière dense ou diffuse suivant les territoires (rural, ville, banlieues)¹².

De plus par la mobilité et les supports numériques, les habitus ruraux et campagnards sont entrain de devenir très similaire à la ville¹³ du point de vu du travail. Comme le souligne Rem Koolhaas, même l'agriculture se gère avec des logiciels et de l'informatique aujourd'hui.

A Nay, territoire rural, une grande part de la population ne travaille pas sur la commune, leur activité professionnelle se déroule sur l'agglomération paloise notamment. Leur vie éveillée est urbaine et même si leur lieu de résidence est choisi pour des qualités de calme et de meilleur cadre de vie, l'offre en services et en commerces doit être diversifiée et facile d'accès. La mobilité les rend multi appartenant.

Il est clair que les grands lieux de commerces en pourtors des centres sont devenus des lieux tout à fait centraux.

Il y a aussi les processus de rencontre, d'organisation du lien social qui sont bâtis sur la mobilité (« Petite poucette » Michel Serres¹⁴ et « Société hypertexte » François Ascher¹⁵). Plus les individus vont être mobiles plus ils vont habiter les uns à côté des autres dans des sentiments de proximité pour être « culturellement

¹²**Direction Régionale de l'Équipement**, Atelier Régional Rencontres Réhabilitation Provence- Alpes- Côte d'Azur, Atelier 23 *La Réhabilitation des centres anciens en question*, 21 octobre 1997.

¹³**Rem Koolhaas**, article *Rem Koolhaas in the country*, Icon magazine international design, architecture and culture, 23 septembre 2014.

¹⁴**M. Serres**, *Petite Poucette, le monde a tellement changé que les jeunes doivent tout réinventer : une manière*, Manifestes le Pommier ! mars 2014.

¹⁵**F. Ascher**, *Les nouveaux principes de l'urbanisme*, édition de l'Aube, 2004.

semblables » puisqu'au final ils bénéficient du même accès à la culture, aux services et aux produits.

IV- L'habitant comme fil conducteur :

IV.1. Mixité sociale, logique de peuplement, concertation, quelles attentes ?

a. Tendances démographiques des centres anciens français :

Nous notons une déprise des centres de petites villes françaises telles que Nay qui s'accompagne d'une vacance élevée de par les caractéristiques que nous avons énoncés précédemment. On constate qu'une transformation du parc de logements s'effectue, dont une partie continue à être délaissée et abandonnée et l'autre soumise à la rationalité de l'exploitation économique à court terme avec un « saucissonnage » pour faire du petit logement (découpage horizontal et vertical qui nuit à la qualité des logements et des immeubles). Nous pourrions croire que c'est une adaptation de la structure du parc aux configurations familiales actuelles, puisque nous trouvons environ 80% de ménages de petite taille composés d'une à deux personnes comme j'ai pu le constater en participant à la première étude sur Nay.



Beaucoup d'immeubles nayais sont « optimisés » jusqu'aux combles (photo de gauche) par les nouveaux investisseurs privés ce qui spatialement est peu qualitatif et fonctionnel. Ce problème peut aussi bien se retrouver sur du découpage horizontal que vertical des immeubles comme c'est visible sur la photo de droite ou un escalier débouche sur le plan de cuisine.

La photo gauche est un logement visiblement rénové ou, dont les combles ont été utilisées. C'est un logement qui ne peut être rénové avec l'aide de l'ANAH, puisque les logements en combles ne peuvent être recevables. Cela émane donc de logiques privées.

Le phénomène de dépeuplement des centres et son aggravation au niveau français peu être notamment interprété par deux facteurs : d'une part un habitat de plus en plus lointain avec des politiques nationales qui ont été des politiques de périphéries et d'autre part la particularité des centres français qui sont extrêmement petits (peu étendu) et donc fragiles.

De ce fait, l'aspiration des ménages c'est la maison individuelle et « il y a donc confusion entre population urbaine et citadine, car la population urbaine a encore des comportements ruraux plus que citadins ».¹⁶

Pourtant, avec ce problème de dépeuplement il y a un point sur lequel peu d'études portent et dont l'architecte Rem Koolhaas a mis en avant dans un article paru en 2014 : « *Comment un village peut-il se dépeupler et croître en même temps ? Et comment peut-il y avoir une augmentation de la superficie couverte à côté d'une intensité diminuant dans son utilisation ?* ».

L'aspiration à vivre dans une proximité plus forte avec la nature pour un coût raisonnable est bien réelle. Pourtant, pour remettre en place une dynamique de ces villes rurales cela passe inévitablement par une politique volontariste d'aménagement du territoire. Ainsi, les centres bourgs composés de bâti anciens doivent pouvoir être en mesure d'accueillir ces nouveaux habitants souvent ex-citadins et répondre à leurs exigences en matière d'habitat, de cadre de vie, de services, d'équipements publics et commerciaux. Ceci est en lien direct avec la thématique patrimoniale évoquée précédemment.

b. Caractéristiques socio-économique de la population :

Il y a un phénomène d'une « population paradoxale »¹⁷ et qui se spécialise dans les centres anciens : ménage de petite taille, soit très jeune, soit très vieux, soit

¹⁶**Direction Régionale de l'Équipement**, Atelier Régional Rencontres Réhabilitation Provence- Alpes- Côte d'Azur, Atelier 23 *La Réhabilitation des centres anciens en question*, 21 octobre 1997.

très pauvre, soit très riche. Au niveau des revenus, le phénomène de paupérisation dans les centres a évolué ces dernières années et la population y est de plus en plus fragile et donc captive de par leur capacité à pouvoir se loger. Nous constatons également une forte proportion de locataires.

On voit notamment à l'échelle des villes de plus grandes ampleur une augmentation de la présence des couches de cadres moyens, professions libérales, cadre supérieurs et chuter les couches ouvrières ou d'employés. Ce phénomène enclenche un déséquilibre de peuplement qui est contraire à l'idée de mixité sociale urbaine. C'est un des risques que peut entraîner un projet de revitalisation comme nous avons pu le voir dans la partie précédente si la municipalité n'a pas de directives fortes à ce sujet.

c. Nécessité de passer d'une problématique de logement à celle d'habitat :

Il est nécessaire de permettre à la population de rester sur place et faire en sorte que l'opération de réhabilitation puisse être pour elle un moment de valorisation sociale; développer l'accueil d'habitants nouveaux favorisant la mixité des catégories sociales mais aussi des tranches d'âges, en cherchant ainsi à conforter le lien social résidents.

«L'appropriation de l'ancien va devenir un enjeu essentiel d'inclusion ou d'exclusion dans nos sociétés. Aussi la question de l'accès au centre ancien pour former ceux qui ne partagent pas la même culture est-elle un élément très important vers une cohésion dans nos sociétés suffisante pour qu'elles fassent richesse »¹⁸.

d. Les populations et leurs besoins :

Des besoins qui s'expriment en logements avec la nécessité d'effectuer un bon dosage de la diversité d'offres de logements sociaux et privés, avec des outils adaptés ; mais aussi en équipements publics scolaires, sportifs, culturels ; en espaces

¹⁷**Direction Régionale de l'Équipement**, Atelier Régional Rencontres Réhabilitation Provence- Alpes-Côte d'Azur, Atelier 23 *La Réhabilitation des centres anciens en question*, 21 octobre 1997.

¹⁸**Direction Régionale de l'Équipement**, Atelier Régional Rencontres Réhabilitation Provence- Alpes-Côte d'Azur, Atelier 23 *La Réhabilitation des centres anciens en question*, 21 octobre 1997.

publics (qu'il convient de soigner pour que chacun puisse se reconnaître dans son quartier) ; en commerces et services (la fonction résidentielle de qualité étant indissociable de la fonction commerciale, que faire pour la pérenniser et l'améliorer ?) et pour finir en communication et concertation, individuelle et collective, par le biais de l'équipe opérationnelle, des élus, des réunions, documents, articles, etc, qui permettent aussi la remontée des réactions et des suggestions.

Les enjeux des centres anciens sont variés et complexes. Pour leurs permettre de renouer avec une certaine dynamique sociale et économique, les acteurs et outils vont être multiples et devront avancer ensemble car le volet social d'un tel projet touche toutes les problématiques énoncées dans cette partie. L'habitant joue un rôle central dans la réussite de programme de revitalisation.

I- Rénovation, Restauration et Réhabilitation pour la « reconquête » et le « renouvellement » des centres :

Les interventions menées sur les centres anciens, qui malgré ces réalités, ont pu se ressembler, sont le produit de l'histoire, débutée au milieu des années 1950 avec la « Rénovation urbaine » ; l'Etat a la main mise sur le devenir de la ville mais aussi de ses fonctions et de son occupation sociale, avec des outils tels la RHI.

« La Rénovation urbaine prête souvent confusion avec la réhabilitation. Il s'agit ici, bel et bien, de démolir, de raser pour reconstruire. La rénovation urbaine est une opération lourde qui nécessite une intervention massive des pouvoirs publics. Cependant, les rénovations lourdes ont parfois laissé place à des interventions plus douces et respectueuses du passé. Les grandes opérations de rénovation urbaine ont aujourd'hui tendance à prendre la forme de reconversion ou de remodelage d'un ou plusieurs îlots lorsqu'ils concernent les centres villes »¹⁹.

La deuxième étape est caractérisée par la « Restauration » : 1962, la loi Malraux et la prise en compte de la notion de patrimoine. On se retrouve alors sur des logiques mettant l'accent sur la préservation du bâti, avec des opérations allant du ravalement de façade au curetage ; l'Etat définit toujours les critères mais doit associer les propriétaires et met en place des processus incitatifs.

Vient ensuite à la fin des années 1970, la « réhabilitation », la réforme du financement du logement et les OPAH, avec des opérations visant d'abord le confort des logements puis devenant peu à peu plus complexes intégrant des préoccupations sociales ; l'Etat se situe davantage dans un rôle incitateur et doit négocier avec la ville leur mise en œuvre.

La Réhabilitation permet d'apporter le confort des normes d'aujourd'hui.

¹⁹ Site **Géo Confluences** geoconfluences.ens-lyon.fr, article Réhabilitation/Restauration/Rénovation urbaine, publié le 15 février 2013.

« Elle consiste à rénover sans détruire, sans raser, à la différence de la rénovation. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments qui est entièrement restructuré, réaffecté, à la différence de la restauration impliquant un retour à l'état initial. Souvent coûteuse, les opérations de réhabilitation bénéficient, en France, de financements et d'encadrements dédiés tels que ce de l'ANAH »²⁰.

C'est donc autour de ces trois pôles que s'organise encore l'intervention en centre ancien.

« Par réhabilitation, il faut entendre une intervention « douce » sur le bâti, évolutive dans le temps, mêlant dans une palette de cas, la construction neuve et la restauration de bâtiments anciens. L'action n'est pas non plus dénuée de sens social. (...) On a pu assister, par les travaux sur le logement et sur les espaces publics, à une véritable réinvention de la ville longtemps oubliée »²¹.

Ces processus donnent de grandes lignes qui doivent être adaptée au contexte unique de chaque ville.

Il est à noter qu'au départ, ce cadre législatif a vu le jour pour agir sur les quartiers périphériques concentrant fragilisation, dégradation et problème de mixité sociale. Il a longtemps été pensé que les centres villes étaient épargnés de ces problèmes ce qui explique une action récente des politiques les concernant.

II- Centre bourg et bourg centre : rapport d'échelles

Un projet de revitalisation doit s'articuler sur deux échelles : celle des quartiers anciens au sein de la ville (Centre bourg) et celle du centre dans sa globalité sur le territoire à l'échelle de l'intercommunalité (Bourg centre). Ceci permet au delà de l'approche de la forme urbaine, de comprendre et d'analyser les pathologies sociales et économiques afin d'y apporter une réponse qui soit la plus juste possible.

²⁰ Site **Géo Confluences** geoconfluences.ens-lyon.fr, article Réhabilitation/Restauration/Rénovation urbaine, publié le 15 février 2013.

²¹ **Jacques Joly**, « Projets urbains et formes urbaines, les changements dans la réhabilitation des vieux quartiers de Grenoble », *La réhabilitation des quartiers anciens et de l'habitat existant*, Villes et Territoires, Cieu, édition PUM, 1990.

La question de la centralité et de la relation aux autres communes ou villes est cruciale.

Pour exemple, Nay et certains villages alentours ont continué de se développer avec des zones pavillonnaires qui forment aujourd'hui une conurbation importante qui concurrence fortement le centre ancien de Nay concernant la question de l'habitat privé et fragilise sa fonction de centralité.

Depuis de nombreuses années les communes rurales sont particulièrement soumises à la pression de l'étalement urbain tandis que leurs centres sont désinvestis par les populations, les commerces et les services. Les conséquences sur les paysages, l'environnement et la vie collective sont particulièrement marquées.

De par les difficultés d'accessibilité et le manque d'adaptation des tissus anciens aux modes de vie actuels, les bâtiments anciens peinent à concurrencer l'offre en logement standardisé (pavillons) en périphérie immédiate qui participe à la création de paysages uniforme au travers du territoire en effaçant progressivement les identités uniques de chaque villes. Hormis les formes d'habitat, ce sont aussi les manières d'habiter qui sont interrogées dans le cadre d'un développement durable du territoire dans le volet de la revitalisation d'un centre bourg aujourd'hui.

Le périurbain comporte une facilité d'accès au service et d'accès à l'habitat en voiture qui sont incontournable dès que l'on s'éloigne des grandes métropoles urbaines et des grandes villes. Sans compter l'intimité et le jardin qui sont des critères essentiels dans la société actuelle. L'exercice pour le réinvestissement des centres anciens et leur habitat réside dans le fait de transposer les appétences pour l'habitat individuel en périphérie dans le tissu existant.

« La démarche de reconquête des centres-bourgs s'inscrit à l'échelle du territoire et s'appuie sur le potentiel d'attractivité des formes urbaines et architecturales existantes. Dans le respect des exigences environnementales et paysagères, un dialogue entre le patrimoine existant et une architecture contemporaine de qualité peut être instauré par la formulation de propositions en termes de réhabilitation des tissus anciens et des bâtiments existants »²².

²²Les CAUE en Languedoc Roussillon « Revivre en centre-bourg » <http://www.caue-lr.fr/concours-didees-revivre-en-centre-bourg>, 30 avril 2015.

III- Les moyens d'action de cette reconquête : entre partenariats et outils

A l'échelle de ce travail et du stage, les villes analysées sont de taille petite à moyenne. A ce niveau, il est essentiel de préciser que financièrement il est difficile de porter des outils coercitifs. C'est pourquoi dans cette partie nous appréhenderons plus largement l'outil incitatif qui est privilégié même si ponctuellement sur un îlot ou quelques bâtiments une procédure de RHI et THIRORI peut être envisagée.

III.I. L'agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat : un partenaire et une palette d'interventions

a. L'ANAH, un partenaire essentiel :

Cet acteur de l'état, permet un dynamisme d'amélioration de l'habitat privé sur le territoire français. Elle intervient sur le parc existant. Dans le cadre des centres bourgs, elle est une pièce maitresse notamment pour les petites et moyennes villes en expansion qui ne possèdent pas toujours des moyens de mise en œuvre pour leur projet de requalification. Ainsi, elle leur apporte ingénierie et études dès qu'elles en expriment le besoin. Ceci débouche sur un conventionnement avec la collectivité ou l'intercommunalité.

Ce procédé est utilisé dans le cadre de programme de rénovation de l'habitat privé tel que le PIG (Programme d'intérêt général) ou une OPAH (Opération d'amélioration de l'habitat défini dans la Circulaire du 23 mai 1977) par exemple. Ces deux outils et notamment l'OPAH sont privilégiés dans le cas des revalorisations de Centre Bourg. L'OPAH constitue le principal outil d'intervention publique sur les territoires et notamment sur les centres urbains et les bourgs ruraux. De plus, comme nous avons pu le développer précédemment, les centres anciens concentrent plusieurs pathologies telles que la dégradation, la précarisation et la fragilisation des ménages.

Ces outils permettent de promouvoir le développement d'un parc privé à destination sociale et soutient la réalisation de travaux en accordant des aides aux

propriétaires occupants et aux copropriétés en difficultés. En effet, les OPAH interviennent sur l'habitat privé comme il a été dit, ce qui comprend également le locatif privé qui permet à ce dernier de lui donner un caractère social. Depuis la réforme du 3 janvier 1977, les aides à la pierre (principal pilier de l'action publique depuis les années 1950, elles favorisent l'acquisition immobilière en prenant la forme de primes et de prêts) ont cédé leur priorité aux aides à la personne. Le dispositif des OPAH a permis d'étendre l'Aide Personnalisée au Logement (APL) aux logements anciens, par le biais de leur conventionnement, en leur donnant un statut de logement social privé pour une durée minimale de 9 ans.

Cependant, tous les propriétaires de biens ne sont pas concernés, pour bénéficier d'aides, il faut se situer dans un certain plafond de ressources (depuis fin 2014, seuls les propriétaires très modestes peuvent en bénéficier du fait de son succès, une grande par des crédits a été consommé, empiétant même sur l'année 2015 pour certaines régions du Sud Ouest de la France).

Les PIG et les OPAH sont des outils à vocation d'intérêt général de par leur action sur la résorption de l'habitat indigne, la rénovation énergétique ou l'adaptation du logement à la perte d'autonomie²³.

b. Qu'est ce qu'une OPAH ?²⁴

Comme nous avons pu le souligner précédemment en évoquant les outils mis à disposition par l'Anah, les OPAH sont bien adaptées à la revitalisation des centres - bourgs qui possèdent notamment un parc immobilier privé souvent très ancien et qui constituent des moyens d'actions adaptés aux financements des collectivités territoriales. En effet, l'OPAH et particulièrement l'OPAH-Rénovation Urbaine sont des moyens utilisés pour la mise en œuvre de politiques incitatives notamment pour les centres anciens. Cela suppose que la collectivité ne peut obliger ces administrés à réaliser des travaux mais créer un contexte intéressant pour les y encourager.

« C'est un moyen opérationnel « doux », qui tente de faire prendre

²³**L'Agence Nationale de l'Habitat**, *Momento de l'Habitat privé 2014*, réalisation Hélène Fouquet, Soraya Daou service des études, de l'expertise, de la prospective et de l'évaluation (Sepe), publication janvier 2015.

²⁴ **M2 Ville et Territoire et Dreal Midi Pyrénées**, *L'habitat dans les centres anciens, quels sont les outils de l'action publique ?* Tableaux des outils mis en annexe du mémoire, 2 Février 2015.

conscience aux propriétaires de la dégradation de leurs immeubles et ainsi de favoriser leur restauration par l'octroi de subventions » la parole de l'opérateur Pact - Soliha.

Cependant, la collectivité ou l'intercommunalité, peuvent agir avec des moyens d'actions dit « coercitifs » dès que l'état du bâtiment atteint une dégradation importante comprenant des dangers pour les riverains : « La liberté du propriétaire d'agir sur son immeuble est respectée dans la limite où l'état du bâtiment ne doit pas mettre en danger autrui (chutes de pierre, danger pour la santé des habitants notamment) ou générer des nuisances »²⁵.

Les OPAH constituent des opérations d'ensemble, elles comprennent des volets : urbain, immobilier, social, d'éradication de l'habitat indigne, économique et patrimonial. « Ce sont des outils d'intervention publique qui s'appliquent sur des territoires présentant des dysfonctionnements liés au parc d'habitat privé »²⁶. Ils sont ainsi polyvalents et ont un impact sur l'habitat dans son ensemble. Ceci est crucial compte tenu que les pathologies sur les centres anciens se télescopent : n'agir que sur un seul facteur n'aura que peu d'effet.

De plus, l'article L303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation définit la finalité des opérations programmées d'amélioration de l'habitat comme étant :

- la réhabilitation du parc immobilier bâti,
- l'amélioration de l'offre de logements, en particulier locatifs,
- le maintien ou le développement des services de voisinage.

Chaque OPAH à une trame de base commune d'intervention mais chaque territoire et chaque ville étant unique et se composants de problèmes précis, plusieurs types d'OPAH ont été créé afin d'y répondre plus justement :

- L'OPAH de droit commun
- L'OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU)
- L'OPAH de revitalisation rurale (OPAH-RR)
- L'OPAH « copropriété »

²⁵Selon le droit de propriété du Code Civil.

²⁶L'Anah, Le guide : Ingénierie des opérations programmées, www.lanah.fr, juillet 2011.

c. L'OPAH - RU:

« L'OPAH-RU a les mêmes caractéristiques que l'OPAH de droit commun. Elles se différencient essentiellement par le fait que l'OPAH de droit commun s'applique aussi bien en milieu rural, que périurbain ou urbain dans tous types de bourgs, villes ou agglomérations, alors que l'OPAH-RU, elle, ne s'applique que sur des territoires urbains qui sont confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux, ainsi qu'à une dévalorisation de l'immobilier importante. Elles sont adaptées aux problématiques des centres anciens »²⁷.

D'après la circulaire du 8 novembre 2002, les OPAH-RU sont conçues pour répondre à des contextes urbains marqués par la déqualification, la présence en concentration d'habitat résultant d'un manque d'entretien amenant à des situations de dégradation et de logement indigne. Ils peuvent parfois se cumuler sur un même territoire et requièrent des actions foncières fortes comme le stipule l'ANAH:

- Phénomène d'insalubrité qui se répète sur plusieurs îlots dont l'OPAH - RU y intervient en apportant confort, isolation et accessibilité.
- Présence de friches urbaines mais aussi de vacances de plusieurs types (totale, partielle, habitat commerce, artisanat). Remise sur le marché par une revalorisation de l'habitat en mettant aux normes d'habiter contemporains et réflexion sur le changement d'usage d'un local commercial (stratégie globale à l'échelle de la ville).
- Une morphologie urbaine difficile (étroitesse de la parcelle, forme de lanière, sur densification de celle-ci...). Si tel est le cas, le relogement des habitants devient impératif. L'OPAH RU permet de restructurer les immeubles et les parcelles (curetages par exemple) et permet également une aide pour les copropriétés et permet la mise en place de processus tel que RHI THIRORI.

Selon ces problématiques, les modalités de financement de l'OPAH-RU par l'ANAH sont différentes, notamment en ce qui concerne le traitement de l'insalubrité qui doit être accompagné d'un travail avec les habitants et les propriétaires.

Comme nous le verrons dans le cas de Nay, cette problématique de l'insalubrité

²⁷L'Anah, Le guide : Ingénierie des opérations programmées, www.lanah.fr, juillet 2011.

s'y retrouve. Dans un contexte de déprise voire de déshérence du centre par les familles qui s'installent en périphérie, le cœur de ville concentre une « population captive » qui a de faibles revenus et ne dispose pas de marge de manœuvre en choix de logements étant donné que le parc social n'est que de 6 %. Ils sont en grande partie locataires et cette situation profite aux propriétaires indécis.

Une OPAH - RU apporte des financements plus importants que qu'une OPAH classique de droit commun et doit s'accorder avec les documents d'urbanismes existants comme les PLU, PLH, SCOT, ZPPAUP par exemple.

Elle permet aussi de les faire évoluer et de les réviser avec ce type de projet mené ; notamment au niveau des directives envisagées afin d'apporter une réponse plus précise en terme d'habitat et d'urbain à l'échelle du territoire.

d. L'OPAH RR de revitalisation rurale :

L'OPAH-RR concerne plus particulièrement les territoires ruraux qui ne bénéficient pas de l'influence d'une zone urbaine voire touristique. Ainsi, ils peuvent souffrir d'un manque de dynamisme économique et sont confrontés à un phénomène d'appauvrissement et de vieillissement de la population et de déprise. Ces territoires sont fragilisés.

Le but de ce type d'OPAH est d'offrir des logements de meilleure qualité qui gagnent en confort et se modernisent.

De plus, elle permet de mener des actions d'aménagement et d'intervenir sur l'habitat et sur le cadre de vie en accompagnement d'un projet de développement local autour d'un bourg ou du centre d'une petite ville.

Les communes qui peuvent bénéficier d'une telle opération doivent se situer dans les espaces à dominante rurale (commune en dehors des zones urbaines et/ou touristiques à fort développement entre autres) d'après les critères énoncés par l'ANAH.

e. L'OPAH Copropriété :

L'OPAH « copropriété » a été mise en place par la circulaire du 7 juillet 1994 et permet d'agir sur des groupements immobiliers rencontrant des difficultés empêchant le maintien en état de l'immeuble et engendrant des problèmes d'ordre financiers, techniques et sociaux.

« L'OPAH Copropriété a pour objectif le traitement global et coordonné de l'ensemble des difficultés que rencontre la propriété. La procédure s'appuie sur un ensemble de travaux, après un redressement de la copropriété »²⁸.

Par exemple elles visent les installations vétustes qui peuvent présenter un risque pour la santé et la sécurité des occupants et dont les copropriétaires ne peuvent financièrement pas assumer les travaux.

Ce type d'opération est à l'initiative de la collectivité tel que la collectivité ou à l'échelle de l'intercommunalité et fait l'objet d'une contractualisation « incitative » permettant la création d'un partenariat entre la collectivité, l'Etat, l'ANAH et les syndicats de copropriétaires. Ces acteurs permettent d'aiguiller les copropriétaires sur les travaux à effectuer et les démarches à mettre en œuvre pour y arriver.

Les travaux peuvent porter sur plusieurs immeubles pour un traitement global, sur les parties communes (depuis 2001) et privatives, cependant seuls les travaux sur les parties communes peuvent bénéficier d'une aide financière de l'ANAH, c'est le syndicat des copropriétaires, maître d'ouvrage, qui la reçoit.

« L'OPAH copropriété organise, autour d'un programme de travaux, un ensemble d'actions permettant de rétablir le fonctionnements des syndicats de copropriétaires sur les plans financiers, juridique, technique et social et de stopper les processus de dévalorisation et de dégradation à l'œuvre. Elle doit revaloriser la copropriété dans le marché local du logement »²⁹.

Les interventions sont donc larges :

- Il est essentiel dans un premier temps d'échanger avec les copropriétaires et de comprendre d'où viennent les problèmes afin de que des conseils et des

²⁸L'Anah, *Le guide : Ingénierie des opérations programmées*, www.anah.fr, juillet 2011.

²⁹L'Anah, *Le guide : Ingénierie des opérations programmées*, www.anah.fr, juillet 2011.

formations soient données pour rendre leur structure pérenne (rationalisation des charges grâce aux travaux envisagés ce qui permettra de prévenir et de traiter les impayés)

- Il y a aussi tout un travail social à réaliser auprès des occupants et leur relogement éventuel.
- Le portage de lots ou des acquisitions ciblés³⁰.
- L'action est globale est porte sur l'habitat, il y a donc un volet portant sur la revalorisation de l'espace immédiat de la copropriété tel que les espaces extérieurs (définitions des usages et des statuts d'espace).

III.II. La Restauration immobilière : l'expression d'une volonté forte de la collectivité

Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) ont succédées aux Périmètres de Restauration Immobilière (PRI) le 8 décembre 2005. Ainsi, à l'inverse de l'OPAH-RU, c'est un outil coercitif qui suppose d'être soutenu localement par les collectivités tant par leurs objectifs que financièrement.

L'ANAH définit les ORI de la manière suivante : « L'ORI constitue une opération d'aménagement permettant à la collectivité publique d'enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles. Outils coercitifs puisque les travaux déclarés d'utilité publique et notifiés aux propriétaires entraînent pour ceux-ci une obligation de faire sous peine d'expropriation »

Ces opérations sont de véritables projets d'aménagement foncier. Elles ont un lien étroit avec les documents d'urbanisme qui doivent comporter des politiques locales aux impulsions fortes en matière d'amélioration de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne.

Concrètement l'ORI permet d'agir sur des pathologies qui perdurent et s'accroissent dans des îlots et immeubles et intervient sur différents statuts d'occupation et d'usage (vacance, occupation, immeubles collectifs ou non, propriété unique ou copropriété).

« Une opération de restauration immobilière s'applique à tous types

³⁰L'Anah, Le guide : Ingénierie des opérations programmées, www.anah.fr, juillet 2011.

d'immeubles ayant une fonction d'habitation, du fait de leur construction, de leur aménagement sans que celle-ci soit restreinte aux immeubles stricto sensu, à l'exclusion des locaux exclusivement commerciaux. Une telle opération est justifiée quand un tel immeuble nécessite des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation de ses conditions d'habitabilité »³¹.

Les enjeux d'une restauration immobilière sont de :

- réhabiliter des logements en passant par des obligations de travaux,
- comme pour les autres opérations programmées, d'améliorer les conditions d'habitabilité des logements (restructuration, remise aux normes contemporaines, dé-densification des parcelles en retrouvant la forme parcellaire d'origine),
- permettre de retrouver de plus grands logements correspondant à la demande actuelle. Cela permettra un usage des parties communes plus lisible et des accès plus faciles.
- introduire une mixité sociale en augmentant le nombre de propriétaires occupants et en développant l'offre locative libre et conventionnée.

La restauration immobilière est un outil à considérer pour des cas ponctuels dans le projet urbain d'une commune afin d'aider les propriétaires en situation de fragilité. Le but premier n'étant pas pour la collectivité d'acquérir de nouvelles propriétés pour agrandir son patrimoine, car cela pourrait les déstabiliser financièrement notamment pour de petites communes telles que Nay. Cette procédure permet de relayer les opérations incitatives là où elles n'ont pas obtenu d'effet.

Cependant, la charge des travaux doit être adaptée aux capacités de financement des propriétaires si ce ne peut être le cas l'expropriation de droit commun doit être prononcée.

³¹Article L313-4 du Code de l'Urbanisme.

IV- Les aides financières et les acteurs majeurs :

Les outils énoncés précédemment permettent l'obtention d'aides de la part de l'Etat par les services de L'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat. Ces aides sont dirigées en faveur des collectivités et des propriétaires.

Néanmoins, d'autres partenaires peuvent intervenir comme nous allons le voir et les collectivités peuvent allouer à leur tour des aides supplémentaires aux propriétaires.

IV.I. Dans le cadre d'une OPAH RU :

a. Les aides de l'ANAH aux collectivités:

L'ANAH met a disposition des aides pour la mise en œuvres des programmes pour de l'ingénierie une fois que la convention est signé entre les acteurs. Ce moyen technique est aidé à hauteur de 50% pour les études opérationnelles dans une limite de 100 000 € HT.

De plus ce type de programme exige un suivi d'animation qui lui aussi est subventionné à 100 000 € HT par année. Ces paliers financiers d'aides de base peuvent fluctuer en fonction des problématiques urbaines constatées dans la ville. Ainsi, il y a un déplafonnement à 150 000€ HT s'il y a des situations d'insalubrités avérées. L'AMO (Assistance à maîtrise d'ouvrage) est, dans le cadre d'un OPAH-RU prise en compte par l'ANAH.

b. Les aides aux propriétaires :

Plusieurs types d'aides peuvent être alloués aux propriétaires occupants et bailleurs. Celles - ci peuvent être cumulées mais restent dépendantes de plusieurs critères relevant notamment des ressources du propriétaire (sauf pour les propriétaires bailleurs) et des caractéristiques du bâti :

- il existe des aides pour la rénovation énergétique des logements. Elles prennent la forme de prêts des régions ou de l'Etat (prêts à taux 0% le plus

généralement),

- selon les moyens pécuniers du propriétaire et la nature des travaux, il existe des primes et subventions,
- les aides fiscales (fiscalité Malraux, Pinel par exemple).

La création d'une zone d'OPAH - RU sous la forme d'un périmètre permet d'ouvrir des droits aux propriétaires des maisons et immeubles se situant à l'intérieur de ce dernier. Même si les conditions d'éligibilité à ces aides dépendent là aussi des revenus du propriétaire dans le cas des occupants, cela a pour objectif de générer un dynamisme de réinvestissement.

Début 2014, les plafonds avaient été rehaussés afin qu'un plus grand nombre de ménages puissent accéder à ces aides. Forte de son succès les crédits en sont venus à manquer avant la fin de l'année, consommant ainsi une partie des ressources de 2015 (Exemple du Pays Basque dans le cadre du PIG «Home 64»). Seuls les propriétaires très modestes sont maintenant recevables.

Comme il a été dit, les aides de l'ANAH mettent en place un bouquet de travaux pour la rénovation des bâtiments en matière de rénovation thermique, de lutte contre l'habitat indigne, de maintien à domicile, de dégradation et d'insalubrité.

Néanmoins, elles sont différentes selon que le statut du propriétaire (occupant ou bailleur), et varient selon les revenus des propriétaires occupants comme l'explique l'Anah : *« le taux de subvention de l'ANAH fluctue entre 25 % et 50% du montant total des travaux ne dépassant pas un plafond déterminé et est fonction de l'état du logement et de la nature des travaux (lourds ou d'amélioration) »*

Des aides supplémentaires de l'ANAH peuvent être attribuées aux propriétaires bailleurs privés sous condition de conventionnement des logements : ces derniers acceptent de louer à une catégorie très sociale de ménages ne dépassant pas un certain niveau de ressources et ceci sur une durée d'année pouvant aller jusqu'à 15 ans).

c. L'aide « habiter mieux » :

Le programme Habiter Mieux permet aux propriétaires occupants de bénéficier d'une aide financière et d'un accompagnement pour les travaux de rénovation thermique d'un logement. Cette allocation d'aide dépend toujours du plafond de ressource des propriétaires.

Néanmoins, il faut que le logement remplisse certaines caractéristiques comme avoir plus de 15 ans et ne pas avoir eu d'aides au cours des cinq dernières années (prêt à taux zéro).

Les travaux à entreprendre doivent garantir une amélioration d'au moins 25% de la performance énergétique et 35% pour les propriétaires bailleurs. Ils devront être réalisés par des professionnels du bâtiment, être commencés après le dépôt du dossier de demande d'aide une fois l'accusé de réception reçu et être compris dans la liste des travaux recevables par l'ANAH.

«Le programme offre un accompagnement personnalisé : un chargé d'opération se déplace pour réaliser un diagnostic thermique, élaborer un projet de travaux, faire réaliser des devis, monter un dossier de financement et suivre le bon déroulement des travaux.» La parole de l'opérateur PACT- Soliha.

Les aides accordées sont les suivantes :

- *« Dans la catégorie « ressources très modestes » : 50 % du montant total des travaux HT. L'aide de l'Anah est de 10 000€ maximum. Puis il est ajouté 2000 € de prime Habiter Mieux (l'enveloppe spéciale transition énergétique participe au financement des opérations retenues dans le cadre Habiter mieux) »*³².
- *« Dans la catégorie « ressources modestes » : 35 % du montant total des travaux HT. L'aide de l'Anah est de 7000 € maximum. Puis il est ajouté 1600€ de prime habiter mieux»*³³. Sachant que pour 2015, cette catégorie n'est plus éligible aux aides de l'ANAH.
- Une aide complémentaire peut éventuellement être accordée par le conseil général, la commune ou encore de l'intercommunalité. Dans ce cas, l'aide Habiter Mieux est augmentée du même montant dans la limite de 500 €.

³²www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/etre-mieux-chauffe/

³³www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/etre-mieux-chauffe/

d. Les aides des collectivités :

En plus des aides de l'ANAH et du programme « Habiter Mieux », les collectivités et intercommunalités peuvent engagées des aides supplémentaires. Celles-ci permettent d'orienter la rénovation en faveur de la politique d'action souhaité en matière d'habitat par la collectivité et portent sur différents thèmes : ravalement de façades, production de grands logements, aides complémentaires aux ORI, transformation d'usage de locaux, accession à la propriété, accès des logements à l'étage des RDC commerciaux,...

e. Les aides des autres partenaires :

En plus des aides citées précédemment, les autres partenaires (Conseil Départemental, Conseil Régional) de l'OPAH-RU peuvent accorder d'autres primes ou subventions : aides complémentaires au ravalement de façade, prime d'amélioration énergétique, aides pour l'isolation des toitures,...

Dans le cas de Nay, la FISAC intervient sur le volet du commerce dans le cadre de l'AMI.

IV.II. Dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière :

a. Les aides pour les propriétaires :

Une opération de restauration immobilière ne donne pas droit à d'aides spécifiques en direction des propriétaires mais ils bénéficient des aides de droit commun comme vu précédemment. De plus, les aides des autres partenaires, s'il y en a, restent elles aussi mobilisables. Ceci est nécessaire, si l'on souhaite que les travaux prescrits puissent être effectués.

Cependant, si l'immeuble est en grande dégradation, en insalubrité ou voire en péril, les propriétaires peuvent bénéficier de modalité de financement majorée de l'Anah.

« Les dépenses éligibles à la subvention de l'Agence comprennent l'ensemble des frais d'étude et de diagnostic, d'accompagnement social et de relogement, d'acquisitions foncières, de démolition et de restructuration, de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre. Les montants subventionnables et les taux de subvention sont précisés dans la délibération susmentionnée »³⁴.

Les avantages de la loi Malraux : l'intervention des montages privés

Il est intéressant pour les propriétaires que cet outil soit mis en place dans des secteurs qui font partis de ZZPAUP ou encore en secteurs sauvegardés car ils pourront bénéficier d'un abattement fiscal. En effet, la loi Malraux permet de compléter les subventions de l'Etat et d'intégrer la participation de montage privé à ces projets d'envergures (OPAH - RU et ORI).

« De plus, les travaux réalisés conformément à la DUP et aux règles de la ZZPAUP peuvent sous attestation de l'ABF être inclus dans les charges foncières quand ils correspondent à la restauration complète de l'immeuble. Ils ouvrent ainsi le droit à une déduction, sans plafonnement, de l'éventuel déficit foncier du revenu global imposable. Il en est de même pour les démolitions imposées. En contrepartie, dans les 12 mois suivants, le propriétaire doit s'engager à louer le logement à usage de résidence principale pour une période minimale de 9 ans, c'est la fiscalité «Malraux»³⁵.

La défiscalisation est notamment intéressante pour les biens étant en très mauvais état : en effet, plus il y a de préconisations de travaux et plus on peut espérer une défiscalisation intéressante.

Cette défiscalisation ne s'adresse qu'aux propriétaires bailleurs, à la différence des subventions de l'ANAH dans les OPAH-RU qui accompagne les bailleurs et les occupants.

Le dispositif de la fiscalité Malraux donne droit en 2015 à une réduction d'impôt de 30%. Celle-ci est calculée sur le montant global des travaux de

³⁴http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_guides_methologiques/ORI_guide_methodologique.pdf

³⁵http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_guides_methologiques/ORI_guide_methodologique.pdf

restauration supportés par le propriétaire dans la limite annuelle de 100 000€ par foyer fiscal³⁶. Elle vaut :

- 30% du montant des travaux en secteur sauvegardé,
- 22% en ZPPAUP ou en AVAP,
- 40% en PNRQAD s'il n'y a pas de ZPPAUP ou de secteur sauvegardé.

Cependant, la restauration immobilière doit s'intégrer dans un projet d'aménagement et non dans des stratégies d'investissement via la défiscalisation Malraux, l'augmentation du prix des loyers et du foncier. C'est pour cela que ce procédé est intéressant en complément d'un projet d'OPAH - RU dans le cadre de revitalisation centre - bourg tel que Nay, qui a déjà eu une OPAH et un PIG qui n'ont pas eu grand succès, et qui n'ont pas réussi à traiter les pathologies présentes. Cela permet de mettre en place un levier supplémentaire qui participera au nouveau projet d'habitat soutenu par la collectivité. En conséquence, cela vient renforcer les outils incitatifs.

L'utilisation de ce type de montage privé est donc à solliciter et il serait intéressant d'étendre leur action notamment pour produire des logements conventionnés, avec un contrôle de la collectivité en amont (définition des programmes de réhabilitation) et en aval. En effet, dans le cas de Nay, il y a peu de logements sociaux (6%) et une partie d'eux va être mise en accession sociale à la propriété. L'enjeu de mixité sociale y est fortement soutenu et ce type d'outil pourrait y participer.

b. Les aides pour les collectivités et intercommunalité avec le THIRORI :

Des subventions spécifiques sont allouées aux collectivités (intercommunalité par exemple) ou aux concessionnaires s'ils acquièrent un immeuble. Il faut aussi que ces immeubles acquis soient occupés et soit en cohérence avec les politiques locales en matière d'habitat insalubre et dégradé et de requalification globale de la ville ou d'un quartier ou d'un îlot. Un volet de mixité sociale doit aussi y être adjoint et est même le point primordial pour que les subventions se déclenchent. De

³⁶ <http://www.loi-malraux-immobilier.fr>

plus, la question du relogement doit être prévu et bien encadrée.

« Une nouvelle procédure de financement concernant le traitement de l'habitat insalubre réparable ou dangereux, et les opérations de restauration immobilière (THIRORI) a été lancée avec le décret n°2009-1625 du 24 décembre 2009. Celle-ci introduit la possibilité de financer des déficits d'opération d'acquisition d'immeubles sous déclaration d'utilité publique. La délibération n°2010-39 adoptée par le conseil d'administration de l'ANAH définit les modalités de financement des opérations RHI et THIRORI. Le dispositif de financement THIRORI peut être mobilisé par une collectivité locale pour la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou à l'amiable. Il concerne les immeubles sous arrêté d'insalubrité réparable, de péril ordinaire ou de prescription de mise en sécurité, ainsi que les immeubles acquis sous opération de restauration immobilière »³⁷.

Les immeubles éligibles doivent :

- être occupés (ou si la vacance fait suite à l'acquisition ou si l'immeuble vacant touche d'autres immeubles occupés éligibles),
- sous arrêté d'insalubrité réparable, sous un péril ordinaire ou être sous prescription de mise en sécurité pour les établissements recevant du public ou encore sous DUP acquis dans le cadre d'une ORI par expropriation ou acquisition amiable.

Cependant, malgré le subventionnement cela reste coûteux pour des villes hors métropole ou hors de leur influence comme cela peu être le cas pour Nay.

C'est pour cela que la collectivité souhaite favoriser un climat permettant notamment les montages privés afin de pouvoir agir sur le plus grand nombre d'immeuble concerné pour les cinq années à venir.

³⁷http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_guides_methologiques/ORI_guide_methodologique.pdf

CONCLUSION DE LA PARTIE 1

Les villes aujourd'hui sont des strates, des juxtapositions de temps et d'époques. L'articulation entre les différentes évolutions de la ville est maladroite et pose des soucis en termes d'usages qui peuvent générer des processus de dévalorisation des centres anciens. « Le mouvement a précédé les lieux » comme l'a dit l'urbaniste Lionel Rougé³⁸.

Compte tenu des volontés politiques en matière de gestion du territoire et de densification de l'existant tout en ayant de fortes préoccupations en matière de développement durable ; les centres anciens et les potentialités qu'ils renferment paraissent contenir un élément de réponse pour le développement futur des villes.

Ainsi, refaire la ville sur la ville est un sujet inépuisable et concernant fortement notre société moderne.

Les centres bourgs renferment aujourd'hui des pathologies complexes en terme morphologique, sociale et économique qui génèrent des projets d'envergures. Cela suppose de mettre en place une méthodologie nouvelle avec des outils qui s'adaptent au contexte du territoire mais aussi de mettre en place une corrélation entre les acteurs de la ville, les gouvernances locales et étatiques sans compter l'intégration de l'habitant qui sera un levier essentiel pour recréer du dynamisme.

³⁸ Lors d'une conférence sur l'habitat en novembre 2014 à Toulouse.

////////////////////////////////////// PARTIE 2

**Pratique : L'intervention en centres anciens avec le projet d'AMI « Revitalisation
centre bourg »**

Dans cette partie du mémoire vont être présentés les moyens mis en œuvre pour les problématiques des centres anciens que nous avons énumérés dans la première partie. Nous présenterons avant la pratique du stage une partie de contextualisation géo politique des petites villes françaises.

Introduction : Contexte Géo- politique des petites villes françaises

Quelle place pour les petites villes dans le maillage territorial français :

Jusqu'aux années 70 les petites villes françaises faisaient partie du territoire diffus de la France, loin de l'influence des grandes villes de l'époque mais qui servaient de relais entre le rural et l'urbain. Aujourd'hui ces petites villes font partie du système de l'influence des métropoles. Elles constituent même pour certaines l'aire urbaine de ces dernières. Cependant, ce phénomène de métropolisation les a pendant longtemps desservies.

En effet, certaines sont restées attractives mais elles ne basent plus leur attractivité sur les mêmes leviers : aujourd'hui elles se tournent pour la plus part en fonctions de leur vocation vers le tourisme, le patrimoine ou encore la culture et non plus vers l'industrialisation. Autre nouveau levier et qui n'en est pas des moindres : la résidentialisation. Certes les grandes villes permettent d'offrir un plus large panel d'emplois mais les gens cherchent aussi un lieu résidentiel calme et le plus souvent hors de ces villes. « 95% des 25 - 30 ans souhaitent vivre dans un habitat pavillonnaire » selon Jean Paul Laborie professeur au Lisst à l'Université de Toulouse Jean Jaurès et les villes l'ont bien compris.

De 1970 à aujourd'hui, les petites villes ont évolué selon deux phénomènes d'après Jean Paul Laborie³⁹ :

³⁹JP. Laborie, *Les petites villes face à la métropolisation : la perte d'une spécificité*, ADBDP, 24 août 2005.

- « l'exode rural d'abord, puis les mutations accélérées de l'agriculture qui posent en termes nouveaux la question des rapports ville-campagne ».
- « le développement industriel des petites villes, accéléré par la déconcentration industrielle qui les promeut comme petits centres industriels, puis les processus de métropolisation qui les mettent en concurrence avec d'autres agglomérations au sein de systèmes urbains nationaux et internationaux dans le cadre d'une mobilité accrue des petites villes sont jusqu'en 1975-1982, les lieux où l'on travaille dur et beaucoup. La main d'œuvre est peu qualifiée et accomplit des tâches pénibles. N'oublions pas que, jusqu'à cette époque, l'industrie française (métallurgie, textile, agroalimentaire) est dans les petites villes ».

Comme nous l'avons énoncé, les métropoles prennent tout leur sens entre 1975 et 1995 et cela au détriment des petites villes. Elles regroupent des emplois qualifiés et hautement qualifiés et donc des richesses en quantités. Ce changement de la structure de l'emploi et aussi de gouvernance territoriale engendre un mouvement de population des petites villes rurales vers ces grands centres. Le déclin démographique se poursuivra pendant des années et participera aux problématiques que l'on connaît sur des villes telles que Nay.

Comme nous avons pu en parler dans la première partie de cette étude, nous sommes dans une société « hypertexte »⁴⁰ fondée sur une mobilité toujours plus grandissante, l'organisation territoriale en est devenue dépendante. Les municipalités des petites villes l'ont cernée et essaient maintenant d'offrir le cadre de vie que recherche les français et une sorte de concurrence s'est mise en place. *« Dans le contexte de la métropolisation, la ville est davantage un ensemble de flux qu'une structure stable construite autour du bâti. Les temps et les espaces sont de plus en plus indépendants des espaces urbains traversés. »* (JP Laborie).

Les problématiques développent cette « concurrence résidentielle » et cela concerne un type de produit en particulier : le logement en pavillon. Ce type d'habitat est le modèle dont aspire habiter la quasi totalité des ménages français. Cependant, il s'étend sur les zones périphériques des bourgs et sur les zones agricoles mais reste soutenu par les collectivités car cela attire de nouveaux

⁴⁰F. Ascher, *Les nouveaux principes de l'urbanisme*, édition de l'Aube, 2004.

habitants d'une part et cela reste encouragé par l'Etat et sa succession de politique en faveur de l'accession à la propriété.

Cet attrait ne passe que par les zones pavillonnaires et laisse les centres anciens des bourgs sous occupés. Les habitants qui y résident sont pour une majeure partie des populations captives qui n'ont pas la possibilité de choisir le type de bien qu'ils souhaitent. Cela générant tous les phénomènes que nous avons pu établir en première partie de ce travail.

Ces petites villes ayant maintenant vocation d'être principalement résidentielles développent une attractivité autour du tourisme comme Nay par exemple qui va présenter un dossier pour le label CittaSlow et renforcer le tourisme du cyclisme et du patrimoine.

De plus, il faut répondre aux besoins des habitants afin d'en maintenir leur nombre et même d'en gagner et cela passe par des services et des commerces de proximité adaptés à leur consommation et qui se différencient de l'offre offerte par les villes de plus grande taille sur le territoire.

L'attrait de nouveaux habitants passe également par « l'amélioration de l'image de la ville » avec un processus de revitalisation tel qu'entrepris à Nay et une mise en valeur du patrimoine bâti. Cet attrait a aussi pour but un réinvestissement de l'habitat en centre et pas seulement, la mise en place d'une politique patrimoniale. L'enjeu réside dans la diversification de l'offre de type de bien pour les ménages souhaitant s'installer. Cela permet de retrouver des centralités fortes sur un territoire de petites villes en conurbation dont il est difficile d'en voir les limites. Néanmoins, *« la qualité du fonctionnement des alliances au sein des ces intercommunalités, certains diraient de la gouvernance, est décisive »* (JP Laborie).

La métropolisation condense richesses et fonctions et a généré une disparité des territoires comme nous avons pu le voir : elle a laissé les territoires ruraux et les petites villes dans une fragilité certaine tant au niveau économique, que social mais aussi au niveau de l'habitat (vacance, difficulté de maintien en bon état). Aujourd'hui, les politiques se tournent vers une volonté de rééquilibrage des territoires.

Ce rééquilibrage doit permettre de stopper le processus de dévalorisation des quartiers en difficulté. Aujourd'hui un projet tel que l'AMI revitalisation de centre -

bourg se rapproche du travail initié dans les quartiers sensibles sociaux. La focalisation qu'il y a eu sur les périphéries migre sur les centres où il a longtemps été considéré sans problème alors que des fragilités et des situations de dégradations y sont en réalité concentrées depuis la désindustrialisation et les périodes de crise des années 80. Elles sont moins visibles de par la morphologie du bâti parfois et des façades de rapport qui cachent les problématiques des cœurs d'îlots.

L'évolution de la gouvernance et de décentralisation :

Aujourd'hui, les structures intercommunales se posent comme des « chefs de file » pour les politiques locales de l'habitat. L'Etat s'en est chargé jusqu'en 1970 et a commencé à déléguer certaines de ses compétences. Cependant, il garde la main mise sur le logement. L'échelle intercommunale paraît la plus adaptée car elle a connaissance de son territoire, de ces spécificités et de son marché.

Il est question depuis 1966, pour les communautés urbaines de travailler en lien étroit avec les structures HLM via la création d'un service logement. Une telle intervention à cette échelle est judicieuse compte tenu du fait qu'elles ont une bonne connaissance de leur territoire et de la trajectoire des habitants ainsi que du contexte socio-économique. De ce fait, cela doit permettre une répartition plus équitable des logements afin de faire face à la demande et aux besoins de la population locale. Les débuts restent balbutiants et flous néanmoins.

Pour renforcer le lancement de cette décentralisation, en 1983, le Plan Local de l'Habitat (PLH) voit le jour et permet aux communes qui le souhaitent de constituer une stratégie dans le domaine de l'habitat. Cependant, peu de collectivités utiliseront cet outil à ces débuts car elles ne sont pas encore de véritables référents du territoire.

En 1992, la loi d'orientation relative à l'Administration Territoriale de la République crée des statuts intercommunaux tels que les communautés de ville qui leur attribue une compétence d'aménagement de l'espace. Cela leur permet également de se doter d'un PLH et de mettre en œuvre une politique du logement.

Cette loi reste tout de même peu prescriptive et les collectivités jettent leurs dévolus sur le POS qui est conforme au schéma directeur.

C'est à partir de 1999, que le processus de décentralisation prend de la contenance et ceci notamment au travers de la loi Chevènement puis de la loi SRU (2000) : elles instituent la compétence « d'équilibre social de l'habitat » pour les communautés urbaines et d'agglomérations. Pour ce faire, le PLH devient obligatoire. Il se définit sur plusieurs années et doit définir des stratégies et des besoins. Cela permet aux acteurs locaux d'affirmer leur légitimité et leurs compétences d'action.

2004 est marqué par l'Acte II de la décentralisation qui matérialise la délégation des aides à la pierre jusqu'alors gérées au niveau étatique. Cela se met en place au travers d'un conventionnement avec les intercommunalités. Cette délégation assoit le rôle de l'intercommunalité comme acteurs chef de file du territoire.

D'autres lois succèdent, (ENL, Molle) et souhaitent le renforcement de cet échelon.

Cependant, un EPCI se constituant de plusieurs communes, il est difficile pour certains maires, les représentants et ayant des compétences d'avoir une vision globale du territoire et de ne pas s'arrêter seulement à leurs limites communales. Cela peut entraver la réalisation de document d'urbanisme comme c'est notamment le cas pour le grand Tarbes pour le SCOT, les maires ne s'entendent pas et la situation stagne depuis une dizaine d'années et aussi pour le SCOT de Nay qui a été annulé et qui est en train de se refaire.

L'impact du changement de destination des aides de l'Etat :

Les années 1970 sont un réel tournant, tant législatif que social. En effet, c'est le moment où l'on change de régime d'aides : on passe des aides à la construction aux aides à la personne. Une politique en faveur de l'accèsion à la propriété se met en place. Depuis elles ne cessent d'être soutenues et relancées notamment en

période de crise économique comme celle à laquelle nous sommes confrontés. Cette politique a un effet pour les centres- bourgs des petites et moyennes villes : il devient plus accessible de construire du neuf que de rénover de l'habitat existant. Ce processus explique l'engouement que connaît le développement périphérique avec ses zones pavillonnaires. Nay et Tarbes n'en sont pas exemptes et enclavent les bourgs qui perdent de leur identité du fait que le territoire s'étende au delà de limites communales et recrée de nouvelles centralités.

I- L'Appel à Manifestation d'Intérêt de Revitalisation Centre Bourg

I.I. Les objectifs du programme :

L'AMI est un programme « éprouvette » lancé par le Ministère du Logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, de la décentralisation et des Outre-mer. Eprouvette car, sa vocation est de cibler une catégorie de Centre Bourg : ils ne doivent pas atteindre plus de 10 000 habitants et avoir une centralité affirmée dans un bassin de vie et d'emploi notable. 300 bourgs ont été présélectionnés et pouvaient répondre à ce projet et 267 ont fait parvenir leur dossier de candidature. Ce programme expérimental assure aux communes et aux EPCI dont elles font partie une aide et un accompagnement dans le financement de leurs capacités en ingénierie et dans leurs actions destinées à apporter un nouveau dynamisme à leurs cœurs anciens.

Son but est énoncé de la manière suivante par l'Etat :

- « *Dynamiser l'économie des bassins de vie ruraux et périurbains en développant des activités productives et résidentielles* »,
- « *Améliorer le cadre de vie des populations en offrant notamment des logements de qualité et un meilleur accès aux services de proximité* »,
- « *Accompagner la transition écologique des territoires et limiter l'artificialisation des sols liée à l'étalement urbain* ».

« Pendant des années, ces petites villes qui ont un rôle de pôle de centralité local, soit en espace rural soit en périphérie des grandes agglomérations, n'ont pas toujours retenus notre attention. Il est temps de revaloriser ce maillon essentiel de la cohésion de nos territoires, souvent mis à mal par la désindustrialisation et le développement des grandes villes. Ces communes rurales disposent de capacités

d'ingénieries et financières limitées pour faire face seules aux enjeux économiques et démographiques qui les caractérisent », expliquent P. Matheron et M. Mauvoisin (CGET) pour justifier un tel programme dans *Les cahiers de l'ANAH* en juillet 2015.

Ce projet doit pouvoir créer une émulation visant à planifier la ville différemment, à comprendre les problématiques (perte de dynamisme économique, baisse de la population, fragilisation du peuplement, immobilier dégradé avec une proportion d'insalubrité non négligeable et contexte patrimonial *cf. partie 1 du mémoire*) notamment en matière d'habitat existant pour lui permettre d'évoluer aux normes et demandes contemporaines des ménages tout en comportant un aspect durable avec les constructions neuves.

Il doit pouvoir recréer une centralité forte de la ville qui se trouve dans un bassin de vie important et dont généralement les communes présentent sur ce territoire viennent bénéficier des services que condensent ces petits bourgs.

Le but de ce programme est d'avoir une action globale car le traitement au coup par coup de chaque problématique n'amène pas de réel résultat puisque toutes les thématiques ont un lien les unes avec les autres : c'est l'habitat en général qui est questionné ici et qui constitue une composante majeure de ce projet.

« Il permettra à la cinquantaine de centres-bourgs sélectionnés de réaliser un projet de revitalisation en créant une offre de logements, de commerces, d'équipements et de services adaptés aux besoins des habitants, et ainsi de limiter l'étalement urbain » Site du ministère du logement, de légalité des territoires et de la ruralité.

Les dossiers de candidature ont été déposés le 12 septembre 2014 auprès des préfets pour être ensuite étudiés par une commission gouvernementale. Au final, n'ont été retenues que 54 communes pour tester ce programme. Nay dans le 64 est l'une d'elle et elle sera exposée dans la suite de ce travail.

I.II. Le renforcement de l'échelon local :

Même si l'initiative part de l'Etat, sa volonté est claire pour ce qui est des acteurs qui porteront le projet.

Tout ce jouera à l'échelle communale et supra communale avec l'EPCI.

Si ces conditions ne sont pas réunies les dossiers ne pouvaient pas être recevables. Cette condition montre la volonté de renforcer un peu plus le rôle de l'EPCI dans le paysage des acteurs sur ces questions, notamment depuis la loi ALUR qui a annoncé qu'à terme certaines compétences attribuées aux Maires reviendront aux EPCI comme le permis de construire par exemple et donc les questions de planification du territoire que cela sous entend.

De plus, pour la revitalisation centre - bourg, la constitution de ce duo permet l'apport de financement en vue de sa réalisation et également à la ville lauréate de s'impliquer pleinement dans le projet.

Du point de vue économique ce couple sera la clé. Certes le volet habitat est très présent mais insuffisant pour pérenniser une nouvelle dynamique dans ces centres. *«Toute les collectivités prévoient de redynamiser l'économie locale (commerce, tourisme), de développer les services, d'améliorer les équipements publics et même d'intervenir sur l'aménagement urbain. La force du programme réside dans l'articulation de toutes ces actions, et ce sur un périmètre qui prend en compte aussi bien le centre-bourg que le territoire auquel il appartient»* souligne Marine Prompt, chargée de mission à l'ANAH dans Les cahiers de l'ANAH de juillet 2015.

Le centre bourg doit aussi être pensé en temps que bourg centre des différentes entités (villes) que constituent le territoire de l'EPCI puisque c'est lui qui met a disposition le plus de services.

I.III. Les partenaires et financements apportés :

L'AMI devant se réaliser à échelle nationale, des partenariats « de base » ont été envisagés et pourront être agréments par les villes retenues.

Au niveau gouvernemental, puisque le projet en émane, c'est le Commissariat Général à l'Egalité des Territoire (CGET) et l'ANAH qui le chapote

conjointement.

Ainsi, le gouvernement consacre 230 millions d'euros sur les six années à venir pour ce projet, dont le CGET en a la responsabilité et l'Anah la mise en œuvre opérationnelle.

L'Etat amènera également des financements en matière de logement social, pour un investissement d'une valeur de 15 millions d'euros. Cela pour permettre de diversifier l'offre en logement qui fait cruellement défaut à ces bourgs que se soient dans l'aspect financier à leur accès (loyers globalement élevés), comme dans la qualité des logements proposés. Cette diversification de l'offre a pour but d'aider les collectivités à gérer l'expansion urbaine dans leur territoire communal (étalement) qui pour certaines ont amorcé ce travail avec les documents d'urbanisme de type SCOT ou PLU. Pour se faire, dans les plans de financements prévus par l'Etat, il a été imaginé et surtout compté l'éventuelle possibilité de faire un travail de recyclage foncier quand les morphologies cumulent les contraintes et empêchent facilité et qualité d'usage et donc rendent le centre ancien inattractif.

La dimension patrimoniale est présente dans ces centres anciens sélectionnés et amène à participer les Directions Départementales des Affaires Culturelles (DRAC) et les Architectes de Bâtiments de France (ABF) dans les étapes de ce projet notamment pour la dimension de l'habitat et du commerce.

Ce programme expérimental prend consistance dans des conventionnements et deux en particulier qui ont lancé le projet cette année.

- Le premier conventionnement s'est réalisé ce printemps pour lancer l'octroi des aides en ingénierie via une subvention du Fond National d'Aménagement et de Développement du Territoire (FNADT). Cette subvention a permis de recruter les chefs de projet et de lancer l'animation du programme. Elle a été signée par les Maires des collectivités, les EPCI et le Préfet pour les trois années à venir. Le CGET à amener 15 millions d'euros à la subvention FNADT et en fonction des caractéristiques des villes lauréates la répartition se fera entre 100 000 euros et 300 000 euros pour chacune d'elle. Cette première aide est cruciale pour le lancement du projet, puisque les premiers résultats de cette politique nationale doivent montrer leurs effets dès

2016.

- Le deuxième conventionnement concerne l'ANAH, la collectivité et l'EPCI pour une durée de six années et se signera en fin d'année 2015. Elle prend l'appellation de « Revitalisation du centre-bourg et de développement du territoire ». Le but étant de définir le périmètre d'intervention dans le centre ancien, de définir l'enveloppe financière et mobiliser le plus de partenaires susceptibles d'amener des financements. Pour se faire, une étude pré-opérationnelle et opérationnelle doivent être réalisées.

Par ailleurs, un suivi national est mis en place afin d'échanger sur les différents programmes qui se réalisent et de les évaluer même si chacun est unique dans son contexte. Cette évaluation par les instances de l'Etat servira à affiner la politique en matière d'habitat et de passer de ce programme expérimental et limité à une généralisation sur l'ensemble du territoire français.

II- L'exemple de la ville de Nay, une des lauréates :

« Quand nous avons eu connaissance de l'Appel à Manifestation d'Intérêt des centres-bourgs, nous nous sommes dit que c'était exactement le portrait-robot de notre ville. Cela tombe bien car ce programme national va dans le même sens que celui que nous souhaitons prendre localement pour revitaliser notre centre-ville »
Guy Chabrout, Maire de Nay pour *Les cahiers de l'ANAH* en juillet 2015.

II.1. Géographie et flux :

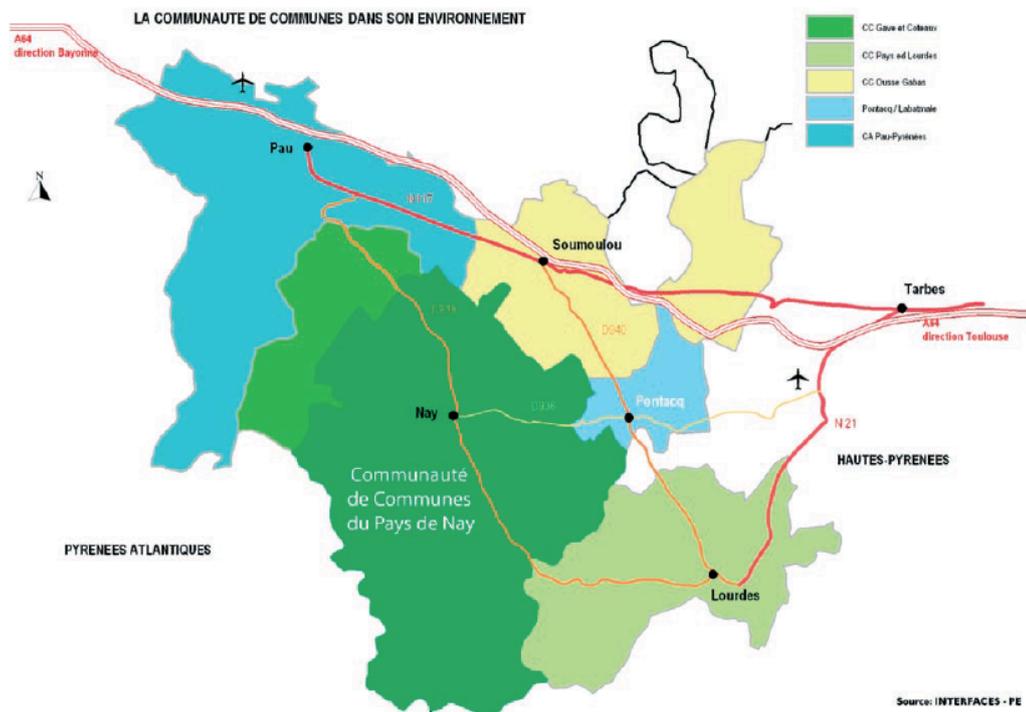
Nay a son intérêt à ce projet grâce à sa situation géographique et topographique dans un premier temps. En effet elle est au carrefour de villes moyennes globalisant de grands bassins d'emplois dans les départements 64 et 65 : Lourdes, Tarbes et Pau.

Cette centralité se justifie également par des axes routiers de qualité et qui la desservent bien (voie rapide) ainsi que par la présence proche des

rails (développement des liaisons territoire/agglomération et du tourisme par un contrat « Axe ferroviaire » signé en 2013 entre la Région et Communauté de Commune du Pays de Nay).



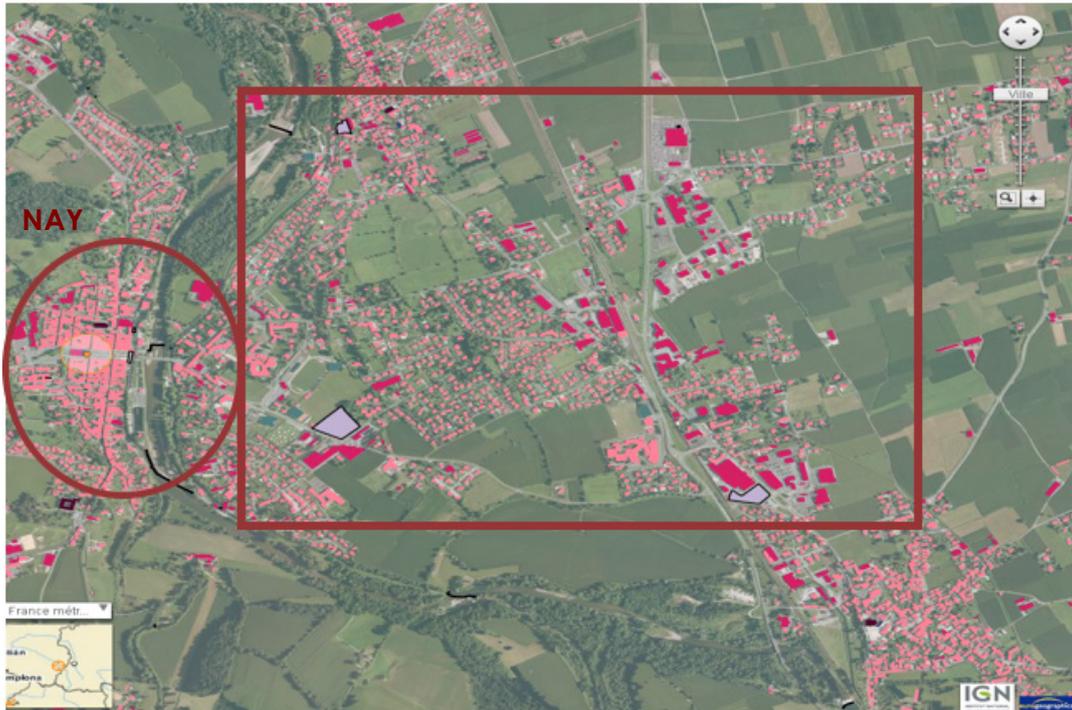
Source : dossier de candidature à l'AMI Revitalisation Centre - Bourg



Source : dossier de candidature à l'AMI Revitalisation Centre – Bourg / Interfaces -PE

Elle fait partie de la Communauté de Commune du Pays de Nay qui regroupe 26 communes au total. Au sein de celle-ci, elle assure le rôle de centralité. Cependant, cette centralité doit se renforcer.

Nay connaît une conurbation avec les autres petites villes alentours telles que Coarrazze ou encore Mirepeix qui étale son territoire au delà des limites communales. Cet étalement urbain a fragilisé le cœur de la ville : il connaît une déshérence économique mais aussi de population qui impacte fortement le tissu urbain.



Source : Géoportail, dossier d'étude pré-opérationnelle volet habitat de Nay, extension de l'urbanisation

Cependant, la politique locale en matière d'habitat de Nay, a choisi de limiter ce « le grignotage sur les terres agricoles » comme le dit Mr le Maire Guy Chabroust. Mais il faut une résonance sur ce sujet avec les communes alentours.

Nay possédant un centre modeste il est difficile de remplir son rôle central sur ce territoire. C'est pour cela que cette réflexion avait été lancée avant que ne paraisse l'AMI : les enjeux ayant été déjà décelés.

De plus, elle est contrainte par sa topographie : d'un côté les coteaux à l'ouest de la Bastide et à l'est le gave.

Ainsi, l'urbanisation s'est majoritairement développée au delà du gave avec des zones pavillonnaires peu denses jalonnées de vieilles demeures de notables et quelques équipements majeurs (collège, lycées, CCAS) et des zones d'activités

desservies par la voie rapide qui s'éloigne de plus en plus du centre de Nay jusqu'à toucher Coarraze et sa gare SNCF, Mirepeix et Bénéjacq.

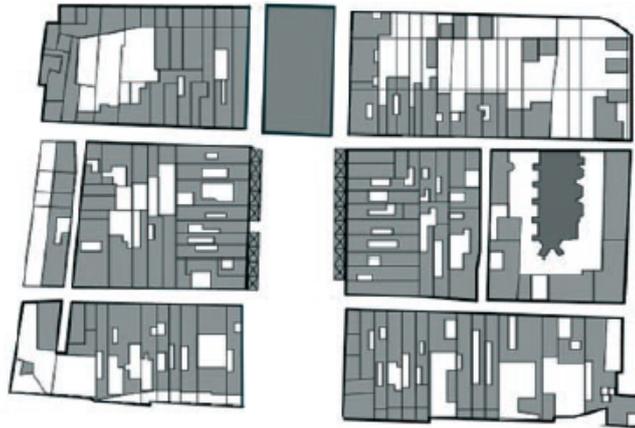
« Son centre bourg (périmètre de la bastide médiévale) pose désormais de redoutables problèmes fonctionnels et résidentiels qui impactent fortement jusqu'aux capacités de Nay à pouvoir continuer à assumer durablement ses fonctions historiques de centralité selon des besoins contemporains : accessibilité, circulations, qualités de l'habitat, friches bâties, maintien et accueil d'activités et de services, attractivités pour le tourisme. » Dossier de candidature à l'AMI Revitalisation Centre Bourg en septembre 2014.

II.II. Habitants et parc de logements :

La forme urbaine pure pour aider Nay à jouer son rôle central n'est pas le seul enjeu. Le nombre d'habitant étant en perte légère mais de manière continue depuis les années 80 (-9,2% selon l'INSEE), il faut pouvoir pérenniser ce solde de population et être capable d'amener une offre en logement correspondant aux caractéristiques des ménages nayais pour en attirer de nouveaux.

Sur le cœur de bastide, la population est globalement fragilisée avec des ménages jeunes ou âgés aux revenus modestes qui n'ont que peu de moyen pour entretenir leur bien quand ils sont propriétaires ou pour se loger en locatif et sont donc captifs d'un parc immobilier ancien n'ayant été que peu ou pas rénové.

Certains propriétaires tirent partie de cette situation malgré le fait que le tissu construit et les logements sont hérités d'usages médiévaux qui ne sont plus adaptés aux pratiques actuelles (artisanats et ateliers en RDC et logements en étages). Ce tissu a cependant été fortement modifié en cœur d'îlot, avec une densification importante qui rend les conditions d'habitabilité encore moins valorisantes.



Nay en 1870

Périmètre de la bastide

Source : dossier de candidature à l'AMI Revitalisation Centre – Bourg



La bastide aujourd'hui et la densification des parcelles

Source : cadastre.gouv

Les loyers ne sont pas faibles contrairement à ce qui peut être imaginé puisque Nay ne possède que peu de logements sociaux (6%). La diversification de l'offre en logement est cruciale pour valoriser Nay et la rendre de nouveau attractive.

Cela passera par une offre plus importante en logements sociaux mais aussi par une revalorisation de l'existant qui condense vacance (les 2/3 des logements vacants seraient dans le centre bourg d'après la première étude effectuée pour le dossier de candidature et qui semble se conforter dans l'étude pré-opérationnelle

que nous avons réalisée et qui sera exposée par la suite) et logements potentiellement indignes (110 logements sont répertoriés dans cette condition tout en étant habités avec environ 200 personnes mal logées : majoritairement ces logements sont en locatif comme vous pourrez le constater dans la cartographie de l'étude pré-opérationnelle).

Cependant, malgré ces problématiques concentrées que le centre a, les constructions neuves ont été très soutenues jusqu'en 2009 dans le pourtour du centre historique.

Nay reprend donc les caractéristiques évoquées en première partie de ce travail.

Néanmoins, elle a bénéficié ces dernières années du PIG Home 64 et d'OPAH mais cela n'a pas suffi à intervenir sur l'existant et à relancer une dynamique de renouvellement urbain. Ce bilan doit pouvoir servir de base pour choisir les outils qui œuvreront au cours du programme Revitalisation centre-bourg et d'apporter des enjeux de développement durable à la ville.

En effet, il devrait permettre d'être plus ciblé et donc plus efficace que les précédents programmes.

Ainsi, une OPAH de type RU sera lancée début 2016 et accompagnée de dispositifs plus coercitifs de type RHI et THIRORI sur certains îlots qui condensent des pathologies sévères en termes de morphologie et d'insalubrité et dont les précédents programmes d'actions n'y ont pas eu d'effets.

Les études préparatoires que j'exposerai par la suite permettent de commencer à définir le périmètre sur lequel ces outils agiront.

Ce programme vient en accord avec le SCOT (document en cours de réalisation) et la commune de Nay qui ont la volonté de « refaire la ville sur la ville » et de lutter contre artificialisation des terrains agricoles. Ils soutiennent un aménagement plus durable.

D'ailleurs, en parallèle de cet appel à projet, la CCPN est lauréate du « Plan Paysages » mettant en place une charte architecturale et paysagère (valorisation de la bastide, préservation et valorisation de l'écosystème du gave de Pau, prévention des intempéries et accueil de nouvelles activités touristiques).

II.III. La morphologie de la Bastide :

La bastide de Nay s'organise autour d'une place « d'apparat » à laquelle sept îlots viennent la matérialiser. Nous pouvons la qualifier d'apparat car le bâti est patrimoniallement intéressant et bien entretenu malgré le fait que certains datent de 1600 alors que sur les rues longeant ces îlots, l'on retrouve des bâtis sans modénatures et avec des qualités architecturales moindres. Cependant, cette place matérialisait les échanges commerciaux et reste aujourd'hui le lieu du marché. Elle est d'ailleurs marquée au Nord par les Halles qui viennent la contenir et la Mairie et toutes les voix de circulation y mènent, ce qui est préjudiciable à la qualité de vie du centre Nay.

Périmètre de la bastide



Source : dossier de candidature à l'AMI Revitalisation Centre – Bourg



Photos de bâtiments autour de la Place de la République

Jean-Loup Gazourelli chargé du patrimoine à la Communauté de Commune la décrit de la manière suivante : *« Le bâti serré de la bastide aux volumes parfois imbriqués impose de nombreuses servitudes pour une bonne qualité d'habiter : accessibilité pas toujours directe depuis la rue pour de nombreux logements qui doivent composer avec des systèmes de corridors sous immeubles ou en formes de « baïonnettes » avec passage en cours intérieures et puits de jours. Cette configuration entraîne des problèmes de mitoyenneté, de cohabitation paisible, d'éclairage voire d'humidité dans les logements. Des divisions parcellaires ou par niveau d'immeubles sont venues par stratification complexifier au fil des ans la gestion de ces immeubles, avec dans certains cas de réelles difficultés pour générer des réhabilitations significatives par le seul traitement unitaire de logement »*

Nay a connu une histoire industrielle importante qui lui a valu le surnom de « petite Manchester » dont le patrimoine est encore visible au cœur de la Bastide de celle-ci.

Il est présent en son sein avec l'usine Berchon, Gibert, Blanc Olibet et Petit Boy. Blanc Olibet s'est inscrit dans une dynamique de reconversion en logique avec son usage initial : Musée du Béret. Quand aux autres, le programme de revitalisation centre-bourg est l'occasion de les « réutiliser » et de les faire participer à la volonté de dynamisme du tissu urbain sans doute par de l'équipement (ancienne usine Berchon) ou du logement social (ancienne usine Gibert et Petit Boy).



Usine Berchon



Usine Gibert



Berchon Aujourd'hui

II.IV. Economie, services :

La ville a bien compris que pour mener son projet à terme, une compréhension de son rôle de carrefour dans ce territoire était indispensable au niveau économique mais aussi au niveau des mobilités et des flux aux cours des différentes réunions qui se sont tenues depuis début avril, le Maire de Nay a expliqué plusieurs fois que *« l'existence d'équipements et de services de proximité basés à Nay ne sert pas qu'aux habitants de la Commune. Ils sont utiles à tout le bassin de vie environnant. Cela représente 30 000 personnes qui vivent dans les villages de cette partie de la vallée du Gave de Pau »*.

Malgré les problématiques évoquées précédemment, Nay garde un dynamisme économique important. En effet, Cancé, l'entreprise des charpentes et construction métalliques y est implantée et rayonne internationalement.

De plus, ce sont « 14 entreprises qui comptent au moins 20 salariés dont 6 de plus de 50 salariés et 126 établissements pour le commerce, les transports et les services divers dont 49 commerces de proximité qui sont quasiment tous concentrés dans la bastide centre bourg, laquelle compte très peu de vitrines et locaux vacants bien que le turn-over soit important et que toutes les structures ne soient pas toujours de grande qualité renvoyant parfois à une image de désuétude » d'après les premiers éléments de diagnostics établis par le Pact pour le dossier de candidature à l'AMI.

Les habitants bénéficient d'une facilité d'accès aux services majeurs par un centre multiservices (CAF, CPAM, Trésor public, Conseil Départemental...). Ce groupement est un atout confortant le rôle central de cette petite ville.

Elle a su développer des services concernant les personnes les plus jeunes aux plus âgées.

Nay accueille chaque jour pas moins de 2000 élèves de la maternelle au Baccalauréat que se soit dans le service scolaire public comme privé. Elle suppose donc un lien étroit avec les autres communes du territoire puisqu'elle concentre les outils éducatifs. Pour les personnes âgées se sont trois maisons de retraites présentes qui ont été développés avec le Conseil Départemental. Deux EHPAD viennent renforcer cette offre en accueillant presque 170 résidents permanents.

Les pôles gérontologiques et éducatifs regroupent et permettent de maintenir en quantité les emplois.

Touristiquement, Nay reste un lieu de passage entre la ville de Pau et les villages de montagne du 65. Elle a cependant mis en place des points culturels tels que la Maison Carrée et envisage de continuer à les développer au travers d'autres équipements (Cinéma).

Les objectifs de la municipalité et de l'office du tourisme : « La question du tourisme resituée dans le cadre de l'Office du Tourisme intercommunal (CC pays de Nay) doit permettre rapidement d'en assurer un développement en prenant appui sur les racines patrimoniales (Maison Carrée, Musée du Béret, Site Berchon, Place de la République-cœur de bastide...), le gave de Pau (loisirs d'eaux vives, étape de la vélo-route Lestelle-Bayonne en bord de Gave et Adour) et la proche montagne via

le site de Soulor-Aubisque dont la fréquentation s'accroît en lien avec la promotion du vélo et des loisirs actifs ».

Cette volonté de développement touristique suppose de créer une offre d'accueil des touristes mais aussi de développer une logique à l'échelle supra communale.

Nay concentre de nombreux enjeux et suppose une intervention polyvalente sur ces sujets énoncés : Les compétences nécessaires sont multiples et suppose lien entre différents acteurs et différentes ressources.

III- Intervenants et financements dans l'AMI de Nay :

III.1. Le rôle des différents intervenants:

Dans le cadre du projet de revitalisation centre bourg de Nay, nous distinguons cinq grandes familles :

- Les porteurs du projet avec la commune nayaise et la Communauté de Commune du Pays de Nay. Cette gouvernance bicéphale a mis des interlocuteurs en place pour les renforcer : le Directeur Général des Services pour la Commune et le Chargé de développement économique pour la CCPN et un animateur sur les questions du commerce pour faire le lien avec les différents volets du projet.
- Le PACT HD Béarn Bigorre (nouvelle appellation Soliha) a été choisi pour la mission de Chef de Projet et joue un rôle de coordinateur entre les différents acteurs et les différents points d'intervention. Il se charge de la rédaction de documents officiels (Appel d'offre) et travaille plus particulièrement sur la question de l'habitat avec la réalisation de l'étude pré-opérationnelle sur l'habitat fin juillet 2015 en vue de poser des bases pour l'étude opérationnelle qui permettra un conventionnement de type OPAH RU avec l'ANAH. Sur la partie concernant l'aménagement urbain, la structure s'est entourée de la

SEM la SEPA qui connaît une longue expérience dans ce domaine et a permis de concevoir un appel d'offre minutieux et une analyse rigoureuse des dossiers de candidatures des groupements architectes-urbanistes-paysagistes-ingénieurs lumière et réseaux afin de soumettre une présélection d'équipe aux porteurs du projet fin juillet 2015. La SEPA vient en renfort pour le PACT et les porteurs du projet.

- Le rôle de la SEPA sera renforcée par l'Agence Publique de Gestion Locale, qui s'intéressera particulièrement au montage des dossiers pour la réfection des espaces publics (service voirie et service technique).
- L'Architecte des bâtiments de France sera lui aussi sollicité et adjoint aux réunions concernant le traitement de l'espace public au vu des caractéristiques patrimoniales de la Bastide et mais aussi pour les questions de l'habitat.
- Le Conseil Départemental, la DDTM, le Conseil Régional, les représentants de l'économie et les associations sont regroupés en « groupe projet ». « Ce groupe aura le rôle de coordonner l'ensemble des actions décidées et mise en œuvre dans le cadre de la revitalisation du centre-bourg » (Dossier de candidature pour l'AMI).
- Il avait énoncé, l'intervention du point de vue universitaire afin de regarder objectivement si les mesures prises correspondent aux volontés énoncées et aux caractéristiques du territoire. Pour le moment cet intervenant n'est pas désigné à ma connaissance.

III.II. Les financements prévus :

Selon la commune de Nay, « une enveloppe dédiée de 230 millions d'euros est prévue pour l'appel à manifestation d'intérêt « centre-bourg » (crédits du FNADT pour l'ingénierie : 15 millions d'euros, crédits pour les logements sociaux : 15 millions d'euros, crédits de l'ANAH pour l'amélioration de l'habitat privé : 200 millions d'euros). Ces financements dédiés viendront compléter les financements

mobilisables par les collectivités locales, les opérateurs publics, les fonds européens, les investisseurs privés et d'autres financements de l'Etat. »

Plus précisément, le plan de financement a été prévu de la manière suivante :

- En besoins d'ingénierie :

	Montant des dépenses en €
Montant estimé pour des postes en interne :	240 000
Montant estimé pour des études :	170 000
Montant estimé pour la concertation avec la population :	25 000
Montant estimé pour la communication :	25 000
TOTAL	460 000

Source : dossier de candidature à l'AMI Revitalisation Centre – Bourg

- Le montant estimatif des coûts d'investissement :

	Montant en € HT
Habitat	
Logements recyclés / restructurés par acquisition publique	300 000
Logements réhabilités (parc privé)	7 200 000
Logement social (cf. § 4.3.)	5 900 000
Aménagement de proximité	300 000
Equipements publics de proximité	4 500 000
Action sur les activités commerciales	500 000
Accompagnement social	50 000
TOTAL	18 750 000

Source : dossier de candidature à l'AMI Revitalisation Centre – Bourg

- La mobilisation des crédits publics sur le parc social :

Nombre de logements sociaux acquis-améliorés ou construits par produit de financement (PLUS/PLAI ou financés en PALULOS communale) :	40
Maître d'ouvrage :	Béarnaise habitat, Office palois de l'habitat
Montant de la subvention Etat associée sollicitée :	19 545 € (Gibert) et 65 150 € (Petit Boy)
Années de programmation prévue :	2016-2017 (Gibert) 2018-2019 (Petit Boy)
Montant de subvention accordée par la commune :	49 500 € (Gibert) et 127 500 € (Petit Boy)
Montant de subvention accordée par l'EPCI :	42 000 € (Gibert) et 126 000 € (Petit Boy)
Description succincte du projet et caractéristiques générales de l'opération : mode d'acquisition envisagée du bien, maîtrise du foncier, typologie des logements, public cible, autres financeurs envisagés, calendrier de réalisation prévisionnel, etc.	<p>• Logement sociaux créés en lieu et place de l'ancienne usine Gibert : 10 logements (3 PLAI et 7 PLUS) Cibles : T3-T4, moyenne de 70 m² sur une emprise d'environ 1000 m² Coût moyen par logement : 165 000 € Ce bâtiment est déjà propriété de la commune. Lancement de l'opération : 2016, fin en 2017</p> <p>• Logements sociaux créés en lieu et place de l'ancienne usine Petit Boy : 30 logements dont 15 T4 (77 m²), 6 T3 (66 m²), 9 T2 (47 m²) sur une emprise d'environ 2500 m². 10 PLAI et 20 PLUS Coût moyen par logement : 141 666 € Formule en accession sociale pour 10 logements. Ce bâtiment appartient à un privé. Lancement de l'opération : 2018, fin en 2019</p>
Réhabilitation / démolition de logements sociaux envisagés et description succincte des projets (notamment financement, devenir des sites démolis et articulation avec la reconstitution éventuelle), etc.	Sans objet

Source : dossier de candidature à l'AMI Revitalisation Centre – Bourg

- La mobilisation des crédits publics envisagés pour les investissements :

	Montant en € HT
Crédits de la commune :	950 000
Crédits de l'EPCI :	3 270 000
Crédits du Conseil général :	700 000
Crédits du Conseil régional :	300 000
Crédits FEDER / FEADER :	200 000
Autres crédits :	
Etat (DETR)	200 000
Etat (DGD)	300 000
Etat (ANAH)	3 250 000
Etat (FISAC)	250 000
TOTAL	9 420 000

Source : dossier de candidature à l'AMI Revitalisation Centre – Bourg

Le programme de revitalisation de centre - bourg lancé par l'Etat français se veut porteur d'enjeux pour toutes les communes françaises connaissant des difficultés et un phénomène de déprise. En effet, en mettant sous les projecteurs des villes de chaque région, cela permet de montrer la mise en action des différents outils à la disposition des collectivités qui existent déjà hors de cette initiative ainsi que de montrer comment les mettre en œuvre.

De plus, ce projet met en avant la multitude d'acteurs travaillant sur les questions de la ville et leur travail en partenariat et en groupement puisque chaque problématique s'imbrique l'une dans l'autre.

Ce projet est très largement subventionné par l'Etat, à hauteur de 80% mais cela reste un investissement important pour une petite commune telle que Nay.

I- Phases du projet :

Dès le dossier de candidature, il a été demandé d'avoir des objectifs clairs aux communes concernant leur projet de revitalisation. Pour Nay, il a été mis en place un système d'axes répertoriant les différentes thématiques à traiter. Les enjeux sont multiples et ambitieux.

Ainsi, les projets structurants à développer sur cinq années sont regroupés selon les axes suivants, néanmoins ils seront précisés et affinés au cours de l'étude du projet par les acteurs :

- **L'Axe 1** comprend le projet et les fonctionnalités urbaines. Il s'agit de réaménager le cœur de bastide (Place de la République et Marcadiou, site de l'Hôtel de ville et marché), d'établir un plan de circulation et d'éclairage public puis d'intégrer la transformation de la friche industrielle « Berchon » pour en faire un nouveau lieu d'attrait culturel.
« L'enjeu est de réussir le projet d'aménagement destiné à donner toute sa valeur à la bastide en se focalisant sur la place de la République et ses abords. (...) Les « couverts » seront réhabilités, leurs sols repris pour garantir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, un plan d'éclairage sera mis en place pour souligner les qualités des lieux. (...) Un nouveau plan de circulation et de stationnement sera entrepris avec l'objectif d'améliorer l'accessibilité à la bastide et de délester la place de la République en considérant la diversité des besoins (arrêt minute, stationnement résidentiel, commerces et marché) »
- **L'Axe 2** comprend le traitement de l'habitat et le renouvellement urbain. Il va permettre la mise en place d'outils tels qu'une OPAH, de traiter particulièrement les immeubles et les îlots très dégradés, de mettre en place une politique de ravalement de façade.

Il y aura un volet social avec une attention particulière sur la détection des situations de précarité.

Cet axe met également en avant la volonté de la municipalité d'accueillir une diversité d'offre de logement et notamment à des coûts modérés. Cela passera par la conversion des friches industrielles Gibert et Petit Boy.

«Le traitement de l'habitat ciblé sur la Bastide dans le cadre d'une dynamique de type « OPAH avec ORI-THIRORI » sur 5 années viendra compléter les dispositifs départementaux seulement incitatifs. (...) Le projet permettra de développer une réhabilitation à la fois énergétique, écologique et patrimoniale (lien avec le ravalement des façades), en « support » opérationnel pour la « plateforme du bâtiment » initiées par la CC Pays de Nay et son action de soutien à l'économie locale. (...) l'objectif est de contribuer aux ambitions de densité et de lutte contre l'étalement urbain du SCOT et du PLU qu'autorisent des investissements importants réalisés sur le renforcement du réseau d'assainissement. »

- **L'Axe 3** traite du développement touristique avec l'ambition de promouvoir Nay en tant que pôle touristique par toute une série d'actions coordonnées par l'Office du Tourisme en prenant appui sur le gave, la montagne et les identités de la station bastide (Maison Carrée) et de l'héritage industriel (« le petit Manchester », le Musée du Béret). Cela passera aussi par des labellisations comme nous le verrons dans l'axe 5 également telles que Cittaslow (démarche engagée qui mobilisera dès septembre 2015 un groupe de travail constitué d'étudiants en M2 géographie et aménagement à l'université de Pau) et une insertion dans le parcours du Vélo-route comme nous l'avons évoqué un plus avant.
- **L'Axe 4** porte sur le développement économique et les services. Il s'agit de développer une Opération collective de Modernisation avec les professionnels du commerce et de l'artisanat, à l'échelle de l'intercommunalité et en partenariat avec les associations professionnelles (Association intercommunale d'entreprises UPPN par exemple) et chambres consulaires (CCI, Chambres des métiers). Cela passera par la mise en valeur

des vitrines et des enseignes et la labellisation d'une « maison des services publics ».

« Cette stratégie repose sur une dynamisation de l'offre commerciale qui s'inscrira dans le nouveau projet Fisac » « La stratégie de dynamisation va s'articuler avec les axes du projet portant sur l'aménagement urbain, l'habitat, le développement touristique et la relocalisation de services au cœur de Nay comme Pôle emploi, la Mission locale aujourd'hui implantés au Siège de la CC pays de Nay dans la commune voisine de Bénéjacq. La CC Pays de Nay est disposée à acquérir des bâtiments en cœur de bastide pour le faire. »

- **L'Axe 5** comprend l'environnement et la qualité de vie. Les différentes thématiques devront intégrer une approche environnementale et la municipalité à l'intention de mettre en place un projet de marketing territorial avec l'obtention de « labels qualités » tels que Petites Cités de Caractère, CittaSlow (en rapport avec la gestion de la ville et ses actions « citoyennes » et qui permettrait à Nay d'être dans un réseau à dimension mondiale) et Village étoilé (en rapport avec le plan lumière et la lutte contre la pollution lumineuse, cela se justifie fortement dans le cas de Nay puisqu'elle est en piémont Pyrénéen).

II-Méthodologie de la fédération Pact - Soliha pour l'intervention en centres bourg:

Le Pact – Soliha possède une longue expérience en matière d'habitat et s'appuie sur un réseau de compétence au travers de sa fédération nationale. Dans le cadre de l'AMI Revitalisation centre-bourg, le projet et le programme étant complexe et multiple, la structure s'est renforcée en mettant en place un partenariat avec la Société d'Equipement des Pays de l'Adour (SEPA). Ce partenariat s'est fait « naturellement » : en effet, toutes deux intéressées par le projet de Nay, mais n'ayant chacune pas toutes les compétences en mains pour l'animer et le suivre, un partenariat s'est logiquement instauré ; apportant chacun ses expériences.

Le Pact - Soliha est Chef de Projet pour la ville de Nay et possède une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage concernant les questions d'aménagement urbain avec la SEPA.

Le PACT – Soliha Béarn Bigorre n'est pas le seul à intervenir sur l'AMI Revitalisation centre-bourg en France. Pour se faire, des réunions auront lieu entre les différents Pact - Soliha en charge de ce type de projet une à deux fois par an pour échanger sur leurs expériences respectives et s'apporter des solutions sur les éventuels problèmes rencontrés.

Chaque ville étant unique, les principes qui peuvent fonctionner sur une ville ne sont pas applicable sur une autre même si le sujet traité est le même comme l'évoque Alain Bourdin dans sa conférence « L'urbanisme après crise : peut-on faire une ville durable ? » ou il nous dit qu'*« il est impossible de transférer un modèle de ville dans un autre sous le seul prétexte qu'il fonctionne. Plus encore, ce modèle répond à des besoins particuliers forgés par les ressources originales du milieu »*.

Néanmoins une méthodologie de base peut se mettre en place. Le Pact – Soliha en a établi une concernant les quartiers anciens au fur et à mesure de ses interventions. L'habitant est au cœur des enjeux. En tant qu'individus et en tant que collectif, des dynamiques immobilières et territoriales se dessinent.

La méthodologie s'organise autour de trois dynamiques : l'identification des enjeux des territoires, l'action sur les dynamiques locales et la gestion de la confrontation public/privé.

1- Pour identifier les enjeux des territoires :

- Prendre en considération les besoins différenciés des habitants (composition familiale, situation professionnelle, histoires personnelles, réseau relationnel, intérêts culturels...
- Analyser l'offre car se sont des secteurs souvent spécialisés en fonction de la taille des communes et EPCI (centre historique, secteur résidentiel, bourgs et village, mixité d'usage, secteur d'activité, secteur délaissé. L'analyse de la relation entre offre immobilière et urbaine et le peuplement est cruciale.

- Analyser les capacités d'attractivité qui peuvent être remises en cause par l'offre de déplacement sachant la proximité des ressources n'est plus forcément un critère déterminant de localisation.

- Analyser les dynamiques immobilières pour comprendre les processus de dévalorisations et de valorisation présentes sur le territoire car elles sont porteuses de processus de mutation sociales.

2- Pour identifier les dynamiques locales :

- Analyser les intérêts particuliers et collectifs (confrontation privé/public).

- Analyser la place du périmètre d'intervention dans l'offre du bassin de vie (accessibilité des différentes ressources, potentialités).

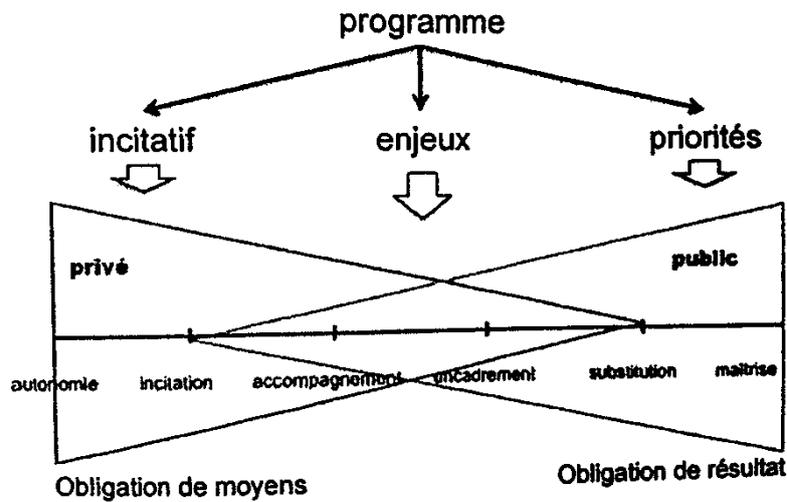
- Analyser les objectifs publics en fonction des dynamiques présentes sur le territoire (désertification / transformation, dégradation / requalification, fragilisation / prévention, maintien / conservation, valorisation et gentrification / régulation).

Ces objectifs impliquent des stratégies différentes telles que la conservation du peuplement (amélioration de l'offre immobilière, amélioration du cadre de vie, renforcement de l'activité commerciale...), le renouvellement de peuplement (transformation de l'offre immobilière, requalification des ressources existantes, transformation du cadre de vie...) et de mixité sociale (création d'offre nouvelle diversifiée, équilibre de l'offre commerciale, équipements adaptés aux logiques de peuplement...).

- analyser le peuplement (type de ménage), leur statut de propriété, l'offre immobilière, les ressources et les accessibilités qui leur sont proposés.

- Travailler selon trois niveaux d'interventions : le traitement urbain (requalification de l'espace public, des circulations, des équipements, des services...), le traitement à l'îlot (densification/curetage, résidentialisation...) et le traitement immobilier (résorption / réhabilitation / restructuration/ production neuve, logement social...)

3- Pour gérer la confrontation public / privé :



Source : Fédération PACT

- Les priorités questionnent la capacité du propriétaire à mettre en œuvre les objectifs de la collectivité.
- Les enjeux questionnent les projets du propriétaire par rapport aux exigences de la collectivité.
- les programmes incitatifs mettent en perspective les aides auxquelles le propriétaire a droit pour réaliser son projet.

Dans les deux parties suivantes, nous aborderons les axes 1 et 2 qui sont en cours de réalisation pour le premier temps du programme. Cela nous permettra d'exposer les prémices du travail qui se fait sur une revitalisation centre-bourg. Dans le cas l'axe 1, le groupement d'acteurs de la ville qui travaillera sur Nay sera définitivement choisi en décembre et dans le cas de l'axe 2, l'étude opérationnelle devra se terminer dans le même temps afin d'aboutir à un conventionnement avec l'état et l'ANAH et débutera début septembre. Le travail a commencé à s'enclencher en Mai, de ce fait ne peuvent être exposés que les premiers pas du

projet tel que les diagnostics, états des lieux, et choix d'équipes pluridisciplinaires pour le dialogue compétitif du projet urbain.

Sur le volet de l'aménagement urbain, j'ai pu participer aux réunions de travail en vue de sélectionner les trois équipes qui concourront pour décembre, par contre j'ai travaillé concrètement sur le volet habitat et renouvellement urbain par l'étude pré-opérationnelle au travers d'un travail de terrain, d'analyse et d'atelier de travail avec les élus.

III-Axe 2 : l'étude pré-opérationnelle du volet habitat

Le lancement concret du projet s'est fait le 6 avril 2015 dans les locaux de la DDTM à Pau, représentant l'ANAH. Le Conseil Départemental, la Région, la collectivité, l'EPCI étaient présents.

Lors de cette séance il a été question de revoir les 5 axes du projet et d'en vérifier les contenus afin de les valider et de lancer le travail. Il a aussi été défini de la part de la DDTM un échancier estimatif pour la signature de la convention « revitalisation centre-bourg » pour le volet habitat qui aurait lieu fin 2015 comme nous l'avons dit précédemment.

Afin de proposer une convention qui soit dimensionnée aux enjeux de l'habitat et pour amener une étude opérationnelle de qualité, il a été décidé de réaliser une étude pré-opérationnelle par le chef de projet, en l'occurrence le Pact – Soliha Pyrénées Béarn Bigorre, la DDTM et le Conseil Départemental.

La première phase a consisté en un repérage des lieux pour avoir une connaissance spatiale des problématiques. Celui-ci a permis d'établir un relevé photographique de chaque bâtiment pour chaque rue de la bastide, quelque soit son état.

Il m'a été demandé dans un second temps d'apporter une appréciation architecturale des bâtis pour qualifier la dégradation, la volumétrie et l'usage du bâti.

J'ai constitué une base de données sous forme Excel du repérage effectué pour pouvoir le croiser avec la base de données Matrix (données cadastrales) que dispose la commune. Ce fichier m'a permis d'obtenir des informations sur les

propriétaires, les statuts d'occupation et de propriété, la volumétrie, l'état de confort, la dégradation selon la valeur cadastrale et le nombre de lots bâtis appartenant aux propriétaires.

Elle permet d'avoir des informations précises à la parcelle sur le bâtiment et quelques informations de « surface » sur le propriétaire.

La récolte d'infos par le travail de terrain et la base de données Matrix permettent d'ajuster les informations à la réalité car les données Matrix ne sont pas régulièrement mise à jour notamment en ce qui concerne le thème de la dégradation.

Cette base de données évoluera avec le programme, amenant certainement plus de données sociales sur les propriétaires et permettant de savoir sur quelle parcelle la future OPAH RU et les outils THIRORI et RHI seront utilisés. Cela permettra d'évaluer quantitativement et qualitativement (photographie de chaque parcelle mise avant le déroulé d'informations) le projet de revitalisation centre-bourg à Nay.⁴¹

Une fois cette base de données réalisée, il était intéressant de spatialiser certaines thématiques récurrentes aux travers de cartographie. J'avais travaillé sur cette méthodologie pour l'étude pré-opérationnelle de la ville de Tarbes en vue de renouveler l'OPAH RU et cela paraissait encore plus judicieux dans le cadre de Nay.

Dès que les premières cartes ont été établies, une séance de travail s'est tenue avec le Maire, le DGS et le chargé à l'urbanisme de la ville. Grâce à leur connaissance du territoire et ce que nous opérateurs, nous avons pu constater, le périmètre du diagnostic a été considérablement agrandi au-delà de la bastide.

Parallèlement à ce travail, nous avons réalisé un travail d'analyse des bases de données INSEE, FILOCOM, CAF pour avoir une compréhension socio-démographique et socio-économique du territoire. Cependant, cette analyse se fait à l'échelle communale n'ayant pas de données à l'échelle infra communale car il n'y a pas d'Iris. Néanmoins, cela permet de situer Nay dans son territoire (bourg centre) et la cartographie permet de conforter ce qui est dit notamment sur les fragilités qui paraissent concentrées sur le centre ancien.

⁴¹ Voir en annexe l'extrait de fichier.

Ce sera dans l'étude opérationnelle que cette partie sera précisée avec une étude à l'îlot et la rencontre des habitants ainsi qu'une « expertise flash » portée par la DDTM 64.

L'étude pré-opérationnelle permet de conforter ce qui était énoncé dans le dossier de candidature comme vous pourrez le constater.

Extrait de l'Etude pré-opérationnelle pour l'Axe Habitat de Nay en vue d'un conventionnement OPAH – RU (réalisé en format A3 paysage):

3 // Définition du périmètre d'intervention et méthodologie de l'étude

Dans un premier temps, nous avons effectué un travail de terrain consistant à repérer le bâti dans sa globalité, qu'il possède des problématiques ou non afin de mettre en place un diagnostic fin du parc privé de logement à Nay.

Ce périmètre d'étude reposait sur la Bastide et ses premiers bâtiments ce qui paraissait judicieux compte tenu de l'âge moyen du bâti alentours après l'analyse de cartes antérieures de la ville de Nay telles que la carte de Cassini et celle de l'Etat Major.

Il commence à la rue Saint Dominique jusqu'à la rue des Pyrénées et de la rue du Docteur Talamon.

A partir de ce repérage nous avons réalisé un tableau Excel afin de constituer une « fiche d'identité » pour chaque parcelle.

Ces fiches se composent en deux phases :

- Les premières données reprennent les appréciations retenus lors de l'arpentage : A savoir la volumétrie du bâti (nombre d'étages), son état, son usage et une photographie du bâti.
- Viennent ensuite l'exploitation des données Matrix récupérées en Mairie. Ces dernières nous font part du statut de propriété et d'occupation, de son année de construction, du type de bâtiment, de sa superficie, puis de son état de dégradation (catégories cadastrales), l'état des matériaux puis pour finir du nombre de lots bâti que possède le propriétaire du bien.

Une fois ce fichier établi, nous avons commencé à mettre en place une cartographie des thématiques clés de ces fiches tels que les statuts de propriété ou d'occupation comme nous le verrons dans la suite de l'étude.

Cependant, au vu de certains îlots ou bâtiments en limite du périmètre qui paraissent cumuler des problématiques et suite à une séance de travail conjointe avec Monsieur le Maire et Monsieur le DGS, nous avons étendu le site d'étude pour englober le Nord de la ville au dessus du cœur de Bastide (Chemin Saint Vincent jusqu'au Musée du Béret) et allant jusqu'à l'entrée de ville sud (Côte Saint Martin), puis pour terminer l'entrée de ville Est (Cours Pasteur et Rue André Lafourcade).

• Ou l'est ce que le fichier Matrix ?

Le Fichier Matrix est un CD-Rom que possède la Mairie contenant le cadastre dématérialisé avec un programme d'exploitation des données essentielles à la parcelle. Pour en obtenir l'accès, il faut sélectionner la parcelle qui intéresse et une fiche s'ouvre avec des données de référencement du propriétaire, de son adresse, de son statut de propriété et du nombre de lots bâtis qu'il possède.

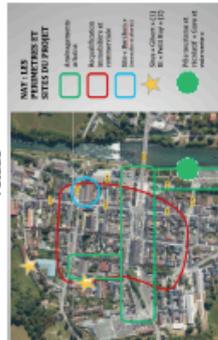
Ensuite, un second onglet permet d'avoir des informations volumétriques tels que le nombre d'étages, la superficie et l'année de construction ainsi que la catégorie cadastrale de dégradation et le type de bâtiment que c'est.

Dans le dernier onglet, y est mentionné les différents usages du bâti, l'état des matériaux, les données de confort, et le nombre de pièces.

Carte de Cassini XVIIIème siècle



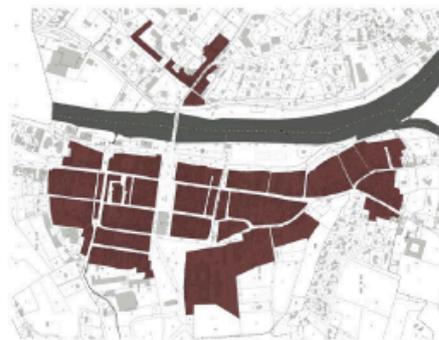
Carte du périmètre présupposé en réponse à l'Appel à Manifestation d'intérêt et au commencement de l'étude



Carte de l'Etat Major XIXème siècle
Précision des rues et îlots qui permettent d'identifier les quartiers anciens de la ville



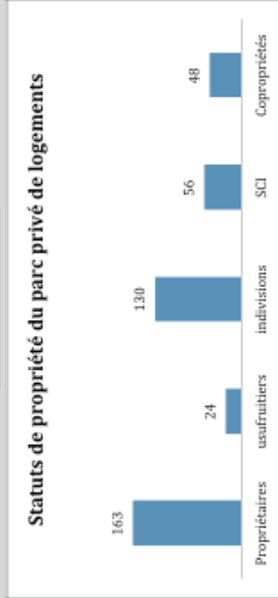
Carte du périmètre analysé dans l'étude
Elle c'est précisée par les cartes précédentes et un travail de terrain



4 // Ce que nous dit le repérage immobilier fin

4.1 Statuts de propriétés selon le fichier MATRISOC

Ce que nous dit la carte



Le repérage Matrx et l'arpentage font apparaître une grande majorité de maison de ville et d'immeubles collectifs de 3 à 5 logements. En effet, les constructions de type R+2+ combles organisent l'habitat en un seul logement duplex, en un à deux logements par niveau parfois densifiés à l'arrière.

En conséquence, les caractéristiques de propriété sont les suivantes :

- Une répartition basée sur la propriété familiale: propriété unique, indivision et usufruit.
- Un dynamisme réent dans l'hypercentre avec plus de copropriété et des SCI.
- Cette évolution fait apparaître une tendance vers l'immobilier de rapport dans le cœur de périmètre.
- Un maintien de la propriété unique dans les maisons de ville.



4.2 Vacances isolées et vacance diffuse selon le paysage de terrails

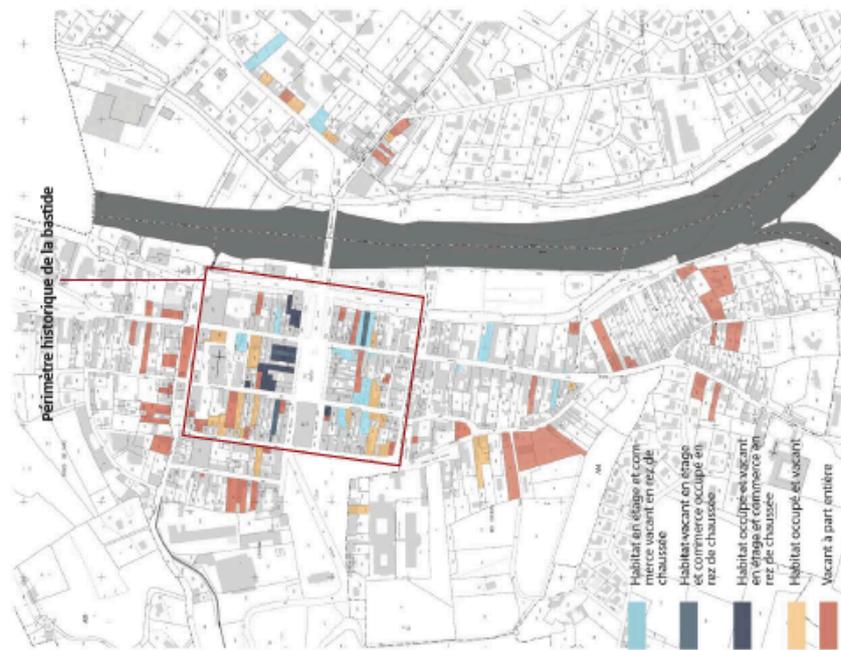
Ce que nous dit la carte

Le bâti vacant est plus centré sur les îlots extérieurs au périmètre historique de la bastide : Structurellement, il s'agit de maisons mitoyennes de ville en majorité.

Cependant, il existe une vacance partielle plutôt située dans les îlots autour de la Place de la République.

La vacance diffuse, plus complexe à détecter va concerner les immeubles en copropriété plutôt situés dans l'hypocentre autour de la Place de la République. La présence de commerces en rez de chaussée occupés ou vacants est à intégrer dans la rénovation globale ou la reconstruction d'un immeuble (impact des parties communes notamment les accès et zones de stockage).

- La rénovation de ce bâti nécessite une réflexion globale tenant compte des potentialités de curetage.
- La réflexion des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales engagera les propriétaires à traiter le foncier non bâti aux sein des parcelles.
- Une réflexion spécifique est à envisager sur la valorisation de l'espace public des entrées de ville afin de se prémunir de risque de vacance plus global.



4.3 Les usages selon le repérage de terrain:

Ce que nous dit la carte

Il y a concordance entre habitat unique et maison de ville (quartier de la Côte Saint Martin et quartier du Piaçera et quartier de la rue Henri IV).

En revanche, l'appareil commercial est concentré dans l'hypercentre de Nay : autour des Halles et de la Mairie. Le commerce prépondérant et valorisé en ville a rendu difficile l'adaptation des appartements aux nouvelles normes et aux nouveaux standards d'habiter. Celui-ci est fortement concerné par la vacance.

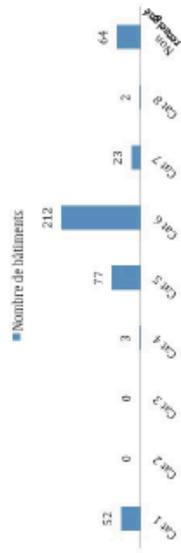
- Les propriétés uniques occupées en résidences principales résistent mieux à la vacance (maison de ville).
- L'habitat vacant diffus est présent dans les divisions de propriétés.
- La vacance est plus importante dans le carré Rue Henri IV - Rue Saint Dominique - Rue Gambetta



4.4 Etat de dégradation du parc immobilier du parc immobilier selon MAESTRO:

Ce que nous dit la carte

Etat de dégradation du parc privé de logements selon les catégories cadastrales



Ney donne à voir deux facettes de son patrimoine immobilier.

- Des immeubles de bon niveau d'architecture restent bien entretenus dans l'hypercentre. Les immeubles de la place centrale et quelques immeubles alentours donnent à voir une image d'apparat alors qu'à l'arrière et dans les îlots extérieurs le patrimoine y est moins riche et pour le coup moins valorisé.

Des habitations ou des immeubles collectifs de construction courante, sans modénature qui aujourd'hui souffrent d'absence d'entretien, en particulier Rue Henri IV et côte Saint Martin et Cours Pasteur (entrées de ville).

Ces ensembles en coeur d'îlot et fond de parcelle ont été densifiés et son majoritairement en mauvais état.

- Le patrimoine des SOI ou les copropriétés est plutôt en bon état sauf sur le quartier de Claraoq (entrée de ville). Pour autant, on pourra trouver des logements non rénovés au sein de ces propriétés.



Catégorie 6
Ordinaire



Catégorie 4
Belle apparence



Catégorie 1
Nettement somptueux



Catégorie 8
Aspect délabré



Catégorie 5
Bonne



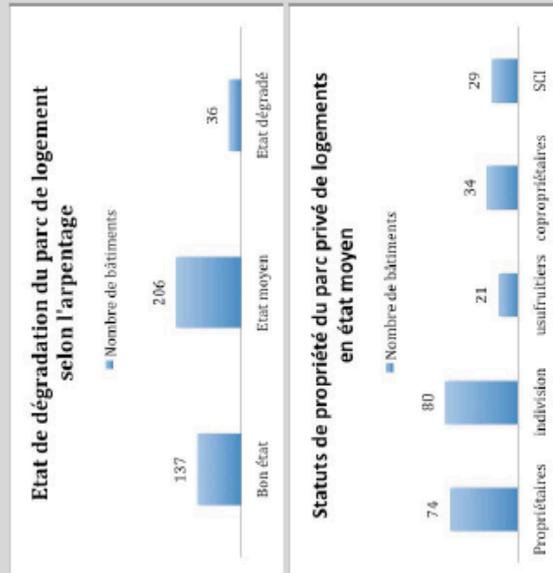
Catégorie 7
Médiocre



22.07.2015 - Source: Fichiers Mairie - Réalisée par SOIHA Pyrénées Béarn-Bigorre

4.5 Etat de dégradation du parc immobilier selon le repérage de terrain.

Ce que nous dit la carte



En comparaison avec le fichier MATRIX l'arpentage de mai 2015 indique un dynamisme de rénovation récent mais éparé, plus centré sur :

- sur la Place de la République
- Rue Lom, rue du Général Leclerc

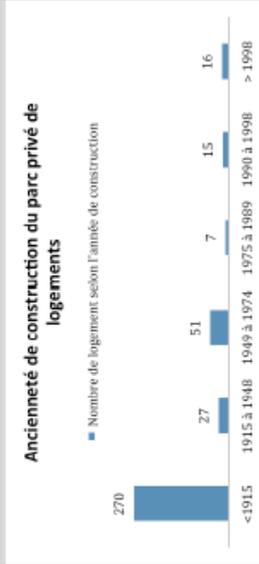
Cependant, l'entrée de ville, Quartier Claracq, les Rues des Remparts et Henri IV, la Côte Saint Martin présentent des immeubles sans investissement majeurs, voire des problématiques structurelles sur des immeubles en déprises.

La dégradation lourde reste peu présente mais le parc en état moyen est majoritaire : façades décrépies, cours densifiées, dévalorisation des logements par une densification du bâti en étage, cages d'escalier/courives non rénovées.



4.6 Âge du bâti du parc immobilier selon MATRIX:

Ce que nous dit le centre:



Le centre ville de Nay, est d'abord un lieu d'échanges et de commerce depuis le Moyen Âge. Son bâti est constitué de trois types de constructions liés à la fonction de la ville :

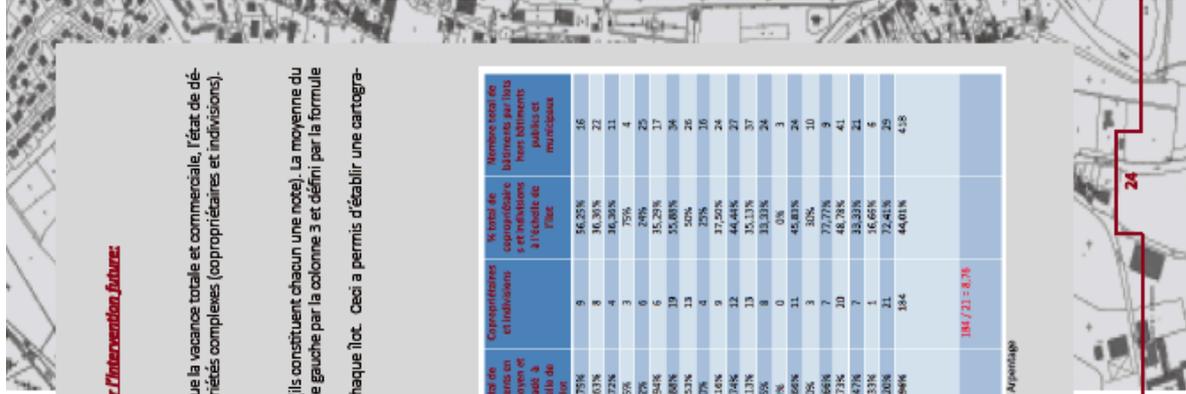
- des immeubles avec échoppe
- des immeubles de rapport
- un bâti de ferme (habitation et grange)

Ces trois ensembles ont évolué avec la phase industrielle du début du XXème siècle : regroupement de parcelles, immeubles réhaussés, densification des arrière d'îlots et valorisation des doubles entrées de rue.

Des immeubles à deux niveaux d'apparence et de confort sont perceptibles : on trouve fréquemment une façade et un commerce entretenu avec des arrière dégradés, vétustes, difficilement accessibles.



22.07.2015 - Source: Fichiers Matrix - Réalisée par SOLIHA Pyrénées Béarn Bigorre



4.7 Définir un classement des îlots du centre bourg pour l'intervention future.

Objectif:

Créer une lisibilité et une intensité des vingt et un îlots. Mettre en place une pondération de trois critères tels que la vacance totale et commerciale, l'état de dégradation (pailier moyen et dégradé) et les statuts de propriétés complexes (copropriétaires et indivisions).

Méthode:

Trois thèmes évalués selon 5 catégories de classement (ils constituent chacun une note). La moyenne du thème est représentée pour chacun des trois tableaux de gauche par la colonne 3 et défini par la formule à la fin du tableau ci-après. Ceci attribue une note pour chaque thématique pour chaque îlot. Ceci a permis d'établir une cartographie de classement des îlots.

Numéros îlot	Vacance totale et commerciale	% de vacance commerciale à l'échelle de l'îlot	Etat de dégradation selon moyen et dégradé	% total de bâtiments en dégradation à l'échelle de l'îlot	Copropriétaires et indivisions	% total de copropriétaires et indivisions à l'échelle de l'îlot	Nombre total de bâtiments par tous les bâtiments publics et municipaux
1	4	25%	11	68,75%	9	56,25%	16
2	7	13,13%	14	65,03%	8	30,30%	22
3	0	0%	8	72,72%	4	36,36%	11
4	2	5%	3	75%	3	75%	5
5	1	11,76%	13	52,44%	5	16,20%	24
6	2	14,29%	19	50,00%	19	50,00%	17
7	5	11,30%	16	61,53%	13	50%	34
8	2	12,50%	8	50%	4	20%	16
9	4	16,66%	13	54,16%	9	37,50%	24
10	4	14,81%	11	40,74%	12	44,44%	27
11	7	16,31%	13	35,13%	13	35,13%	37
12	4	16,66%	18	75%	8	33,33%	24
13	2	6,66%	0	0%	0	0%	3
14	3	12,50%	16	66,66%	11	45,83%	24
15	1	16%	3	30%	3	30%	10
16	2	24,24%	6	66,66%	7	77,77%	9
17	7	17,07%	20	70,73%	10	48,78%	41
18	3	14,28%	19	50,67%	7	35,35%	21
19	2	31,33%	5	83,33%	1	16,66%	6
20	6	28,37%	25	85,30%	21	72,41%	29
21	69	16,50%	259	61,96%	184	44,01%	418
TOTAL nombre de parcelles par îlots	69 / 21 = 3,28		259 / 21 = 12,33		184 / 21 = 8,76		

Source: Mairie et Arpentage

Tableau 1: Répartition des îlots par statut de propriété

Statut	Îlot 1	Îlot 2	Îlot 3	Îlot 4	Îlot 5	Îlot 6	Îlot 7	Îlot 8	Îlot 9	Îlot 10	Îlot 11	Îlot 12	Îlot 13	Îlot 14	Îlot 15	Îlot 16	Îlot 17	Îlot 18	Îlot 19	Îlot 20	Îlot 21	
Indivision																						
Copropriété																						
Autre																						

Tableau 2: Répartition des îlots par état de dégradation

Etat	Îlot 1	Îlot 2	Îlot 3	Îlot 4	Îlot 5	Îlot 6	Îlot 7	Îlot 8	Îlot 9	Îlot 10	Îlot 11	Îlot 12	Îlot 13	Îlot 14	Îlot 15	Îlot 16	Îlot 17	Îlot 18	Îlot 19	Îlot 20	Îlot 21	
Moyen																						
Dégradé																						

Tableau 3: Répartition des îlots par type de vacance

Type	Îlot 1	Îlot 2	Îlot 3	Îlot 4	Îlot 5	Îlot 6	Îlot 7	Îlot 8	Îlot 9	Îlot 10	Îlot 11	Îlot 12	Îlot 13	Îlot 14	Îlot 15	Îlot 16	Îlot 17	Îlot 18	Îlot 19	Îlot 20	Îlot 21	
Totale																						
Commerciale																						

Source: Mairie et Arpentage



Le tableau cumule les notes pour chaque thématique et ceci par îlot ce qui permet d'établir une moyenne générale qui permet un comparatif à l'échelle du Centre Bourg.

Moyenne par îlot cumule sur 5 (notée en regard des résultats des tableaux précédents)		Niveau de la situation de l'usage de l'occupation commerciale		Niveau de la situation de l'usage de l'occupation résidentielle		Niveau de la situation de l'usage de l'occupation mixte	
1	2	3	4	5	1	2	3
1	1	1	1	1	1	1	1
2	1	1	1	1	1	1	1
3	1	1	1	1	1	1	1
4	1	1	1	1	1	1	1
5	1	1	1	1	1	1	1
6	1	1	1	1	1	1	1
7	1	1	1	1	1	1	1
8	1	1	1	1	1	1	1
9	1	1	1	1	1	1	1
10	1	1	1	1	1	1	1
11	1	1	1	1	1	1	1
12	1	1	1	1	1	1	1
13	1	1	1	1	1	1	1
14	1	1	1	1	1	1	1
15	1	1	1	1	1	1	1
16	1	1	1	1	1	1	1
17	1	1	1	1	1	1	1
18	1	1	1	1	1	1	1
19	1	1	1	1	1	1	1
20	1	1	1	1	1	1	1
21	1	1	1	1	1	1	1
22	1	1	1	1	1	1	1
23	1	1	1	1	1	1	1
24	1	1	1	1	1	1	1
25	1	1	1	1	1	1	1

Source: Mairie et Arpentage

Globalement:

- 3 îlots sont en catégorie 5 (fragilité 5*****)
- 3 îlots sont en catégorie 4 (fragilité 4****)
- 7 îlots sont en catégorie 3 (fragilité 3***)
- 3 îlots sont en catégorie 2 (fragilité 2**)
- 5 îlots sont en catégorie 1 (fragilité 1*)

Ce que nous dit le carte:

- 1- LES ILOTS CENTRAUX AUTOUR DE LA PLACE DE LA REPUBLIQUE FONT PARTIE DES PLUS AFFECTES (fragilité 4 ou 5 *)
- 2- LES ILOTS QUI ONT ÉTÉ RAJOUTES AVEC L'EXTENSION DU PERIMETRE D'INVESTIGATION SONT EGALLEMENT TRES AFFECTES (fragilité 5* : St Martin / Clérouc)
- 3- DANS CHAQUE ILOT, IL EXISTE AU MOINS UN IMMEUBLE coté en « fragilité 5* »

La phase 2 de l'étude devra cibler les investigations sur îlots et immeubles 5* pour déboucher sur les préconisations adaptées

Cependant, certains îlots classés en catégorie 1, comme le 20 et le 5 peuvent posséder une ou plusieurs parcelles bâties problématiques qui nécessiteront une attention particulière:



8 Côte Saint Martin / parcelle 181
 Usage repéré: Vacant
 Niveau de dégradation repéré: Etat dégradé
 Statut de propriété et usage selon MATRIX: Propriétaire simple et occupé par ce dernier
 Catégorie cadastrale de la dégradation selon MATRIX: Médiocre 7
 Etat des matériaux selon MATRIX: Mauvais



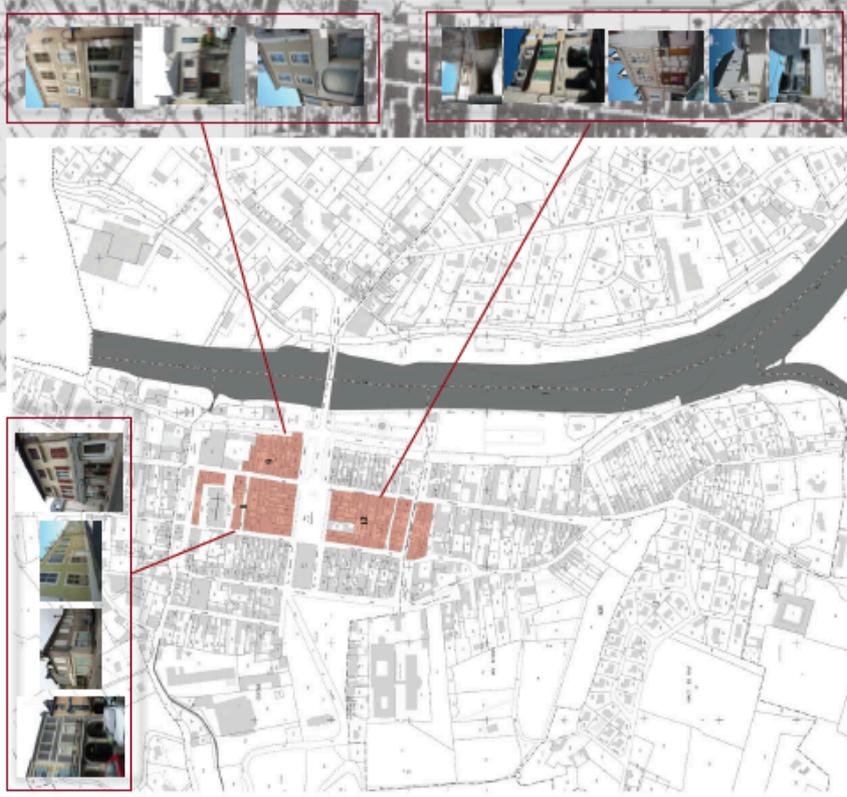
22.07.2015 - Source: Fichiers Matrix et arpentage - Réalisée par SOLIHA Pyrénées Béarn-Bigorre

Les îlots de la catégorie 5



27.05.2015 - Source: Fichiers MATRIIX et arpentage - Réalisée par SOLIHA Pyrénées Béarn-Bigorre

Les îlots de la catégorie 4



27.05.2015 - Source: Fichiers MATRIIX et arpentage - Réalisée par SOLIHA Pyrénées Béarn-Bigorre



8 Côte Saint Martin



30 Rue des Pyrénées



8 Rue Notre Dame



9 Côte Saint Martin



10 Rue des Pyrénées



6 Rue Clémenceau



Rue du Saillet / 7 Rue Clémenceau



8 Ruelle du Placera



12 Place de la république



5 Rue Henri IV



Cours Pasteur

5 // Synthèse et suite à donner

L'analyse par critère aux échelles des parcelles et des îlots permet de « révéler » une photographie du parc immobilier constitutif du centre-bourg de la bastide de Nay en vue de générer un processus de re-qualification avec la prochaine OPAH RU.

Plusieurs points durs ont été identifiés qui constituent autant d'« éléments de projet » pour la prochaine OPAH RU :

Points durs « physiques » :

- mitoyenneté des immeubles avec de nombreux problèmes d'éclairiment, de vis-à-vis et même d'accès pour certains immeubles
- structures immobilières lourdement dégradées mais aussi un constat récurrent de forts « retards d'entretien »
- diffusion de la vacance par appartements et locaux commerciaux (immeubles mixtes)
- encombrement de cours et jardins par des édifices et constructions diverses

Points durs « immobiliers » :

- offre immobilière de centre-bourg en bastide qui doit compter avec des offres péri-centriques et périphériques générées par la dynamique locale d'investissement immobilier
- structure de propriété (et décisionnelle) qui doit compter avec les indivisions, de petites copropriétés, des déficiences de gestion

Points durs « sociaux » :

- existence de situations sociales dures dans des immeubles très dégradés
- occupation sociale avec tendance à la spécialisation (vieillesse, ménages de personnes isolées...)

Ces points durs identifiés sont aussi autant d'éléments de projet, ils imposent de développer une stratégie de requalification de l'habitat privé selon une graduation et des combinaisons de moyens que la phase 2 de l'étude aura à préciser :

- incitatif « simple »
- incitatif « renforcé »
- mix « incitatif/coercitif »
- coercitif

Ces différents régimes d'intervention seront à combiner entre-eux en tenant compte :

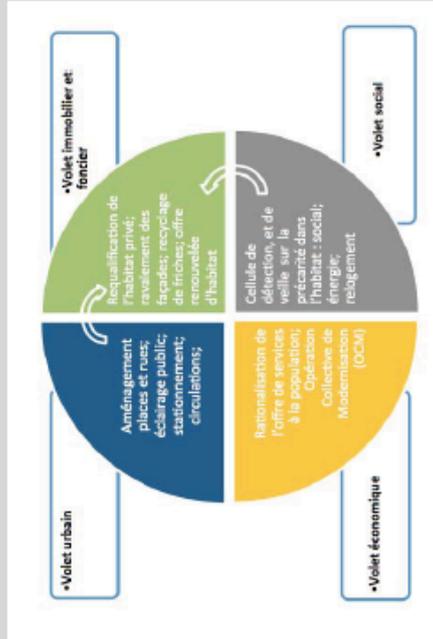
- des capacités décisionnelles (du privé, de la puissance publique)
- des capacités financières (du privé, de la puissance publique)
- des capacités opérationnelles (du privé, de la puissance publique, des professionnels)
- des situations immobilières à traiter, que ce soit à l'unité foncière ou groupées à l'échelle d'îlots
- des conditions d'occupation actuelles et à promouvoir

// Conclusion

La prochaine OPAH RU sera un moyen d'atteindre les objectifs assignés, au projet de revitalisation du centre bourg de NAY développé selon 5 axes stratégiques et opérationnels développés selon des rythmes forcement différents mais qui sont de fait liés entre-eux.

La requalification de l'habitat privé constitue un élément central de l'axe 2 du projet, avec la préparation pour commencer de la prochaine OPAH RU.

Cette dernière est d'ores et déjà assurée par les engagements pris de « connectiques » opérationnelles directes qui visent à garantir un traitement pluriannuel, en profondeur et multithématiques, comme le matérialise la figure ci-après :



Les immeubles et les îlots sont donc concernés selon les situations par une combinaison d'interventions qui vont toucher à la propriété privée comme à l'espace public et mobiliser le décisionnel et les moyens financiers du privé et du public au service de la revitalisation du centre bourg de NAY.

Pour l'illustrer sur un « cas type moyen » :

Un immeuble mixte (habitat-commerces) pourra être concerné au titre de la réhabilitation lourde aidée par l'Anah, un ravalement de façades, la modernisation de commerces (ou au contraire un changement d'usage en habitat pour celui-ci). L'espace public de proximité sera aménagé pour lui conférer une nouvelle attractivité résidentielle : voirie ; stationnement résidentiel ; éclairage public...

LE PROJET DE REVITALISATION DU CENTRE BOURG DE NAY EST UN DISPOSITIF ENSEMBLIER QUI INTEGRE LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DE L'OPAH RU POUR AGIR SUR L'HABITAT DE MANIERE COORDONNEE AVEC LES AUTRES VOILETS.

IV-Axe 1 : Prémices et déroulement du projet urbain

L'axe 1 traitant la partie urbaine et l'aménagement est sous traité par le Pact - Soliha à la SEPA (Société d'équipement des Pays de l'Adour, syndicat mixte). Elle apporte une compétence supplémentaire à l'équipe Pact- Soliha pour la maîtrise d'ouvrage des projets d'aménagements du territoire.

L'Axe « projet urbain et fonctionnalités urbaines » vise à enclencher la revitalisation du cœur de la bastide de Nay selon un mode qualitatif (patrimonial) et dynamique (usages d'aujourd'hui et de demain) : habiter en centre bourg urbain dense, pratiquer les rues, places et équipements au quotidien pour les besoins des activités, visiter un pôle touristique en devenir et réinvestir des lieux.

Le projet urbain souhaité par la municipalité doit donner « envie de ré-habiter Nay ».

Il doit pouvoir créer une valeur ajoutée réelle et mesurable en matière environnementale : impact des aménagements, choix des matériaux et végétaux, économie de la mise en œuvre, économie de l'entretien et de la gestion.

Mais aussi en matière sociale avec la prise en compte des publics vulnérables : personnes âgées, personnes handicapées, enfants, personnes modestes...

Partant de ces principes, un appel d'offre^{42a} a été lancé par la SEPA début juin 2015 de la part de la municipalité pour permettre de trouver un groupement d'acteurs travaillant sur la ville.

Dix groupements⁴³ ont répondu, présentant leurs travaux en rapports avec ce qui va être réalisé à Nay. Le 27 juillet 2015, nous avons au cours d'une séance de travail sur cet axe, regardé la composition de ces groupements, leurs caractéristiques afin d'en sélectionner trois. Ce choix de garder plusieurs groupements, doit permettre à travers un dialogue compétitif de trois mois entre les trois équipes sélectionnées pour créer une émulation productive sur l'aménagement

⁴² Voir en annexe le fichier.

⁴³ Voir en annexe le fichier.

de Nay. Les équipes échangeront avec les porteurs du projet afin d'affiner leur réponse pour fin décembre.

A ce stade aucune proposition d'aménagement n'est faite puisque les trois équipes présélectionnées seront reçues le 26 août 2015 par la collectivité.

Il leur sera demandé un planning avec description d'un enchaînement logique et fonctionnel de réalisation reprenant les différents éléments de projet et selon les différents types d'espaces. Ce planning sera présenté par an et par mois. Il intégrera les temps dévolus (ingénierie et travaux) ainsi qu'aux prises de délibération par la collectivité. Les priorités de la collectivité seront à intégrer.

Il faudra également que les équipes fournissent une appréciation des coûts par élément de projet et selon les différents espaces. Au stade du dialogue compétitif ce sont des fourchettes de prix indicatives par rapports à des projets de même type qui ont été réalisés antérieurement par les équipes dans d'autres villes.

Ce projet urbain se sédimente donc en plusieurs thématiques qui devront impérativement être traitées :

- **Les flux de circulation** (préconisations pour un plan de stationnement à l'échelle du cœur de bastide permettant d'optimiser les usages de l'existant et d'organiser des transferts, en prenant en compte différents besoins : quantitatifs et qualitatifs, rythmes quotidiens et hebdomadaires ; ponctuels, longue durée, saisonniers, résidentiels...)
- **L'éclairage public** (plan d'éclairage public visant à la fois la maîtrise des consommations, la préservation de la nuit étoilée et la mise en valeur d'éléments patrimoniaux).
- **Le traitement des sols et du mobilier urbain** (aménagements simples et économes en investissement et gestion, respectueux de l'identité de la bastide, intégrant l'accessibilité et favorisant la pratique piétonne).
- **L'introduction du végétal et de l'eau dans le réseau des rues et place avec les aménagements** (se sera à ajuster selon les sites et les possibilités techniques, tout comme le point précédent les choix doivent être rationnels et adaptés au territoire notamment en ce qui concerne les choix de végétation).

- **La valorisation de l'offre commerciale et de services** (faciliter leur accès pour les livraisons, les arrêts minutes, la clientèle. Réflexion sur l'utilisation rationnelle des trottoirs et des terrasses avec la question de l'accessibilité. Il faudra aussi mettre en place une signalétique d'accompagnement sur le périmètre visant à renforcer un effet « cœur de bastide »).

Nous avons abordé ici, la méthodologie française et les politiques locales qui se mettent en place.

Il a été important de pouvoir participer aux réunions de travail et de présentation d'avancement pour voir comment ce projet se mettait en place entre les différents acteurs car ce sont eux la clé. Les priorités ne sont pas toujours les mêmes et l'Etat via notamment la DDT et le Conseil Départemental tient à garder la main sur le projet et ces deux structures suivent méticuleusement chaque décisions de la collectivité et de l'EPCI ainsi que leur façon de faire.

La gouvernance d'un tel projet n'est pas encore évidente et il est intéressant de voir comment ce type de programme est géré en Europe et plus précisément en Italie. Le choix n'est pas anodin, certains architectes et urbanistes italiens tel que Bernardo Secchi ont aussi réfléchi sur des projets de ville en France.

En Italie, les centres anciens ont fait l'objet d'une attention depuis longtemps notamment dans la théorisation. Cependant, malgré un bon nombre de lois cela reste difficilement applicable car le cadre législatif est complexe et fourni comme nous l'appréhenderons par la suite.

Il est intéressant de voir comment le sujet est traité chez nos voisins européens car cela permettrait d'améliorer nos moyens d'actions.

I- Théories et pratiques anciennes :

I.1. Gustavo Giovannoni, le point de départ :

Précurseurs, les italiens ont pratiqué « l'éclaircissage », une démarche qui consiste à valoriser la morphologie urbaine des centres anciens et ainsi, à redonner vie aux places, aux rues, aux parcs ainsi qu'aux cours et jardins intérieurs : « Il s'agit en fait de débarrasser le tissu ancien des rajouts qui ont particulièrement étouffé l'habitat »⁴⁴. G. Giovannini en donne une définition « *Un type d'intervention légère sur le tissu urbain ancien qui permet de débarrasser celui-ci de constructions superfétatoires ou gênantes afin de lui assurer un meilleur fonctionnement social et de mieux mettre en valeur ses qualités esthétiques* ».

La volonté de conserver les parties anciennes de la ville n'exclut donc pas certaines transformations. Des voies nouvelles peuvent être percées dans les tissus anciens mais elles doivent respecter un certain nombre de principes. Ne pas être rectilignes, utiliser des tronçons de rues existantes, ne pas sectionner les îlots en blocs de petites dimensions, irréguliers et mal utilisables.

Toute intervention sur un tissu historique doit tendre à conserver « *l'ambiente* », c'est-à-dire le milieu urbain, ce terme désignant la forme urbaine autant que les

⁴⁴N. Semmoud, *Valorisation patrimoniale et changement social : un pléonasme ? Du livre Habiter le patrimoine : Enjeux, approches, vécu*, Presses universitaires de Rennes, 2005.

modes de vie qui y sont attachés.

Les interventions par les projets urbains sur le tissu historique doivent tenir compte du plan de la ville et s'il a perdu sa forme originelle (plan d'origine d'organisation spatiale de la ville et forme des îlots) par de multiples transformations au fil des années, il doit être retrouvé (densification parcellaire pour répondre aux besoins contemporains par exemple).

Giovannoni au travers de son livre « *L'Urbanisme face aux villes* » (1931) est maintenant considéré comme un précurseur car aujourd'hui il est réellement nécessaire de refaire la ville sur la ville et c'est un sujet qui ne touche pas que la France.

Il évoque les prémisses de ce que sera le renouvellement urbain et dénonce les pratiques de renouveau des villes qui s'axent uniquement sur les besoins naissant de la société contemporaine sans prendre en compte l'existant. Cependant, il a conscience que, « *les structures anciennes rendent difficile la réorganisation urbaine et introduisent une problématique quant à la conservation des monuments et du patrimoine. La perte d'une telle richesse n'est pas envisageable mais il est impossible d'aller à l'encontre du progrès.* »

Néanmoins, pour lui, le lien entre l'urbanité nouvelle et l'héritage historique qu'est le patrimoine est envisageable si l'on tient compte des besoins de la ville dans un périmètre défini avec des quartiers à enjeux jouant des rôles de « connecteur » et que sont intégrés les moyens techniques à employer. La définition d'un périmètre est indispensable car cela permet d'avoir une mise en contexte et un diagnostic fin et qui sont cruciaux. En ce point on retrouve, le processus recherché par l'AMI revitalisation centre-bourg à Nay.

Gustavo Giovannoni propose ainsi que la notion de patrimoine urbain se dissocie des monuments historiques seuls et du registre de la conservation. La ville doit être regardée dans son ensemble. Elle doit être pensée et projetée comme un tout fait de discontinuités et de ruptures. Ces dernières, sont les points forts sur lesquels il faudrait intervenir afin qu'elles permettent un lien entre la ville nouvelle et le centre ancien : « *le patrimoine doit servir de catalyseur dans la création d'un nouvel organisme urbain* ».

Giovannoni a constitué une liste de « préconisations » qui exprime quasiment le système de décentralisation qui s'applique aujourd'hui :

- *« Abolir la séparation entre plan d'extension urbain et renouvellement interne.*
- *Donner une autonomie à toutes les municipalités en terme d'aménagement.*
- *Mettre en place un schéma directeur global pour une meilleure cohérence territoriale, en faisant la distinction avec un aménagement parcellaire.*
- *Procéder à un renversement économique pour inciter un retour vers le centre-ville, et revoir les termes de l'expropriation. Les centres doivent retrouver des fonctions administratives et également des services de proximité (artisanats, magasins...) et les centres d'affaires doivent plutôt se concentrer dans la périphérie pour ne pas gentrifier le cœur de ville.*
- *Mettre en place des organismes autonomes et spécialisés, chargés des différents volets intervenants dans les plans régulateurs.*
- *Etablir un cadre permanent de normes qui s'appliqueraient aux règlements d'urbanisme, qui eux seraient différents d'une ville à l'autre.*
- *Etablir un système administratif clair de gestion urbaine, y compris en terme de subventions.*
- *Simplifier la procédure d'approbation des plans régulateurs et schémas directeurs.*
- *Créer un bureau de l'urbanisme pour chaque municipalité. »*

Giovannoni amène la méthode de la pluridisciplinarité pour comprendre et travailler au mieux dans une ville. Ceci tient sans doute à son parcours « universitaire » multiple (arts, architecture, urbanisme, ingénierie), ce qui est totalement novateur au début du XXème siècle. De formation architecte et urbaniste en priorité, pour lui le lien entre ces deux corps de métiers est inévitable, il permet d'avoir une approche esthétique et fonctionnelle de la ville. Le bien-être de l'habitant ne doit pas être négligé.

Il n'est pas encore question du renouvellement urbain dans ces propos mais

nous en apercevons les prémices. Sa vision de la ville est innovante et fortement contemporaine à notre époque.

I.II. De 1960 à 2000 : un laboratoire d'expérimentations :

a. Les rencontres de Gubbio(1969) et la notion de renouvellement urbain :

Le renouvellement urbain est une spécificité de la France. L'Italie ne possède pas d'équivalent identique mais elle présente des similitudes notamment au niveau de l'urbanisation dense avec les programmes de requalification et de réhabilitation urbaine. Néanmoins, le terme de requalification n'est pas issu de la même origine dans les deux pays. En effet les rencontres de Gubbio réunissent les architectes exerçant dans différentes villes italiennes permettent de lancer un véritable débat sur la requalification urbaine qui ralliera les autres acteurs de la ville par la suite. Le processus « refaire la ville sur la ville » est lancé.

Tout comme en France, les années 60 sont un tournant dans l'occupation des villes italiennes : les centres se dépeuplent et les périphéries sont en pleine expansion. Cette déshérence touche les cœurs de ville, d'âge ancien et possédant des mixités d'usage qui ne sont plus fonctionnelles notamment par rapport au logement. Ainsi habitants et commerces traditionnels tels que de petits artisanats ferment progressivement.

« L'idée des architectes réunis à Gubbio est de redonner sens et usage aux « palazzi » vides et aux espaces urbains centraux en voie d'abandon. Pour eux, le cœur des villes doit retrouver son rôle de centralité et un certain nombre de fonctions doivent y être réinjectées. Forme et fonction sont donc fortement liées car la localisation d'une nouvelle fonction doit entraîner un mécanisme vertueux de requalification du bâtiment, puis de l'îlot, puis du quartier »⁴⁵.

⁴⁵ **Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction**, *Planification et projet urbain en Italie*, Centre de documentation de l'urbanisme, 1998.

b. Les avancés clés de 1970 aux années 2000 :

Les années 1970 marquent le réel début des opérations de « Requalification urbaine » en Italie. Cet outil devient même un enjeu central des politiques de l'urbanisme.

De même, L'Association Nationale des Centres Historiques et Artistiques marque également un tournant en 1970. En effet, la pensée d'un centre historique comme n'étant qu'une juxtaposition de bâtiments monumentaux à sauvegarder laisse place à une réflexion globale à l'échelle du territoire, en prenant en compte toutes les dynamiques qui en font son identité.

Une batterie d'expérimentations et de textes vont être mis en place pour répondre aux problématiques engendrées par la crise dans les villes : stagnation de la croissance urbaine, ralentissement de la construction neuve, problématique de répartition des équipements et des services qui n'ont pas suivi l'expansion urbaine hors des villes et favorise le processus de dévalorisation de certains quartiers. Il a donc été questions de trouver des moyens d'interventions pour les villes au niveau national.

Ayant compris les enjeux, que cela aux vues de la diversité des situations entre les villes, les prises de position se veulent adaptées à chacune d'elle. C'est une des premières nouveautés.

Ces mesures reposent sur un socle commun, « *la régulation des modalités de construction et les modifications de la forme urbaine* »⁴⁶.

o **Les années 1970 :**

Dans ces années, Bernardo Secchi⁴⁷ explique que deux types de réflexions se rejoignent.

« D'une part, les économistes commencent à douter de la nécessité de poursuivre systématiquement la production de logements urbains. *L'idée se diffuse qu'un flux excessif de ressources mobilisées dans un secteur très consommateur de*

⁴⁶ **Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction**, *Planification et projet urbain en Italie*, Centre de documentation de l'urbanisme, 1998.

⁴⁷**B. SECCHI**, *Presentazione*. In BARONI (M.C.), GAVASSO (C.), *Domanda abitativa e recupero della città esistente : verso il nuovo piano casa*, SUNIA, Milan, 1988 – ARCHITECTE.

travail et faiblement productif peut altérer à terme les perspectives de croissance macroéconomique »⁴⁸.

Second point, avec le recul les urbanistes italiens se rendent compte que le tissu est discontinu entre ville nouvelle et centre historique. La ville s'est étendue sans prévoir d'espaces communs et de transition. Cette absence d'articulation s'est vite révélée comme un creusé où les problématiques propres aux centres anciens mais aussi aux périphéries se sont développés et s'ancraient.

Après avoir compris que chacune d'elle possédait des caractéristiques nécessaires à l'autre, l'extension de la ville a commencé à être encadrée afin de s'axer sur la ville existante et ses potentialités qu'il est nécessaire de réutiliser.

Dès la fin des années 1960, les acteurs de la ville tels que les architectes et urbanistes « planchent » concrètement sur la requalification et réutilisation des centres anciens pour la société moderne. Après des diagnostics et des études poussées, le travail réalisé sur les centres anciens est aussi celui que l'on connaît en France et suppose d'adapter le cadre législatif pour permettre une intervention efficace et surtout adaptée.

L'apparition de nouveau cadre législatif concernant le sujet commence à se faire par le logement en Italie, et plus précisément par le logement social.

« Ainsi la loi prévoit que les plans de zones institués par celle-ci pourront être établis sur des aires comprenant des immeubles dont la démolition ou la transformation est requise. Cependant, cela ne signifie pas que les plans de zone puissent être utilisés avec comme but premier le «*recupero*» de quartiers dégradés »⁴⁹.

Néanmoins, le bémol de cette première tentative n'est pas adapté aux centres anciens puisqu'il est stipulé que les plans de zone ne peuvent concerner une zone qui est déjà totalement construite. Tout comme en France cela agit sur les périphéries alors que le concept italien était de cibler prioritairement les centres anciens.

⁴⁸ **B. SECCHI**, *Presentazione*. In BARONI (M.C.), GAVASSO (C.), *Domanda abitativa e recupero della città esistente : verso il nuovo piano casa*, SUNIA, Milan, 1988 – ARCHITECTE.

⁴⁹ **B. TONOLETTI**, *Italie*, Université de Pavie, Gridauh.

Jusqu'à la fin des années 70 les autres lois ne seront guère plus favorable aux cœurs de ville mais commenceront à préciser la réutilisation et donc la requalification de bâtiments existants.

- **Les premiers instruments de la requalification : Loi de 1978**

Par ce texte, l'Italie change d'échelle d'intervention. Elle ne considère plus que la problématique du logement soit la seule à constituer la requalification urbaine.

Dès lors, on parle de «*recupero urbano*» permettant d'intervenir sur des quartiers, des périmètres et des îlots caractérisés par la dégradation. La requalification urbaine prend donc les contours d'un projet urbain qui permet de spatialiser les zones d'interventions afin que les actions ne soient plus portées sur des immeubles isolés mais participent à dynamisme global.

La loi italienne met en place un système de zones qui est interdépendant au niveau de sa manière d'œuvrer mais qui ne dépend pas des mêmes acteurs participant à la conception de la ville. Ainsi, il existe la zone «*di recupero*» et «*piano di recupero*».

La première est établie dans les cas de forte concentration de dégradation et dans des zones où sont présents des monuments à caractère patrimonial. La question de l'habitat est d'autant plus prégnante dans ces zones là puisque elle est parmi des bâtiments qui forgent l'identité de la ville.

Dans ces zones définies, les immeubles ou partie de quartier nécessitant des interventions vont dépendre du «*piano di recupero*». Il dépend de la gouvernance locale quand à son adoption et son application, il est lié au fameux Plan Régulateur Général⁵⁰ qui vaut nos POS et PLU en France et donc doit également être en accord avec les mesures prises dans les niveaux supérieurs tel que les SCOT par exemples.

Contrairement au PRG, le «*piano di recupero*» est exclusivement approuvé par les conseils municipaux et sans l'avis et le concours de la Région.

En France, l'Etat a instigué des documents d'urbanismes mais leur application

⁵⁰« Le plan fixe les orientations stratégiques du développement de la ville intra-muros et périurbaine, il est proche d'un plan local d'urbanisme opposable aux tiers. Un des enjeux du PRG est de pacifier les rapports entre la ville et la nature, sans tomber dans l'immobilisme d'une protection figée, faisant des espaces naturels et ruraux des projets urbains à part entière, c'est - à - dire gérés par des établissements publics chargés de les restaurer, les mettre en valeur et les entretenir »;www.environnement-urbanisme.certu.developpement-durable.gouv.fr

dépend des gouvernances locales. Néanmoins quand il est décidé de mettre en place un document d'urbanisme (PLU, SCOT...) l'Etat via la Région donne son avis quant à l'approbation du document. De même sur le projet de Nay, la Région reste un acteur intermédiaire important (un des cosignataires de la convention FNADT de ce printemps).

« La loi prévoit enfin que les communes soient dotées de moyens financiers leur permettant de lancer leurs propres opérations de « *recupero* » ou celles pour lesquelles elles doivent se substituer aux acteurs privés défaillants (dans le cas où les travaux prescrits n'ont pas été réalisés au cours de la première année) »⁵¹.

Nous notons donc un processus de décentralisation qui s'est voulu fort avec une frappe d'action sur les pathologies difficiles à traiter. Les municipalités sont maintenant en mesure de traiter des projets complexes par la mise en place de ces outils et de gérer des financements qui le sont tout autant afin de redynamiser et revitaliser la ville.

*« Les niveaux nationaux et provinciaux délèguent aux communes le soin de lutter contre les déséquilibres engendrés par la croissance urbaine démesurée, ce qui passe par un renforcement de l'autonomie communale en matière d'intervention sur le tissu existant. Ces transformations administratives vont cependant engendrer une nouvelle série de problèmes au cours des années 1980 »*⁵².

Les compétences, comme en France, sont attribuées aux collectivités telles que l'échelon intercommunal et communal. Cependant, dans le cadre de l'AMI de Nay, et durant les séances de travail, la DDT et le Conseil Départemental sont très présents et montrent une volonté de garder une main mise sur le projet.

« Professionnels et élus prennent conscience du fait que la planification ne peut plus être entreprise à la seule échelle communale. Les problèmes de rééquilibrage des espaces urbains qui sous-tendent les principes de la requalification

⁵¹**Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction**, « *Planification et projet urbain en Italie* », Centre de documentation de l'urbanisme, 1998.

⁵²**Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction**, « *Planification et projet urbain en Italie* », Centre de documentation de l'urbanisme, 1998.

doivent désormais être envisagés à une l'échelle intercommunale. D'autre part, une stratégie de gestion locale du logement doit être mise en place afin de rééquilibrer l'offre et satisfaire les besoins »⁵³.

En France, les politiques de renouvellement urbain vont elles rester axées sur les quartiers en périphéries pendant plusieurs années ce qui donnera des résultats mitigés et accentuant progressivement leurs dévalorisations. Ces quartiers et notamment les habitants souffrent d'un manque de lien avec la ville ancienne au point de ne pas en ressentir leur appartenance. Ceci se ressent encore aujourd'hui sur des villes de grande échelle. Il apparaît donc primordial d'avoir une réflexion globale du territoire.

En ce qui concerne une ville comme Nay, l'expansion de l'urbanisation en périphérie du cœur existant a fini par former une conurbation avec les autres petites villes alentours. Ces territoires réunissent de grandes fonctions commerciales au détriment du bourg, mais elles sont à disposition des zones pavillonnaires. L'enjeu est d'autant plus important que de nombreux ménages ne travaillent pas sur la commune et passent la majeure partie de leur temps éveillé sur d'autres territoires que leur lieu de vie « diurne ». Il est essentiel aujourd'hui d'articuler cet urbanisme nouveau à la ville existante afin de lui en redonner son dynamisme et surtout son attractivité pour les habitants. Rendre le centre ancien « facile d'accès » pour les habitants extérieurs et par des fonctions que l'on ne trouvera pas en doublon dans la périphérie. Il y a aussi l'enjeu du réinvestissement de l'habitat à prendre en compte et qui sera favorisé par cet équilibrage des fonctions dans l'ensemble du territoire communal.

La vision italienne est en avance sur les principes français (80's). Elle a rapidement compris que l'intervention sur les périphéries n'était pas suffisante et que l'action devait être globale pour qu'il y ait un réel changement dans l'usage et la composition de la ville.

- **1990 :**

Pour arriver à créer une méthodologie générale qui puisse être appliquée dans tout le pays, l'Italie va simplifier sa législation en la matière. Ainsi, tout comme

⁵³CRESME, 1985, Il mercato de gliabitazion ineglianni 80, Rome, CRESME, Credito Fondiario.

dans la période précédente, les volontés et actions menées par les gouvernances locales permettent d'affiner le cadre réglementaire.

« La loi de 1992 encadre l'utilisation des fonds proposés par la Caisse des Dépôts et Prêts pour les programmes de construction de logements publics mais aussi pour les interventions de « recupero ».

*Ces financements directs comprennent notamment le déplacement et le relogement des habitants, les coûts de réalisation des « piano di recupero », la transformation des parties communes des logements, la mise en place de programme « dans le but de requalifier le tissu urbanistique, bâti et environnemental ».*⁵⁴

Elle affirme ce qui avait été commencé en 1980, à savoir la mise en concours de différents types de financements mais permet enfin d'avoir une véritable action sur des quartiers existants. Cela se fera avec le plan « *programmi integrati di intervento* » et permettra également une mise en perspective de l'aspect réhabilitation et requalification dans ses actions.

Pour le chercheur Tonoletti, la distinction signifie que « *la réhabilitation est une politique orientée vers la valorisation du patrimoine immobilier (avec une dimension économique prééminente), tandis que la requalification urbaine est une politique sociale plus ample de transformation qualitative du milieu urbain (plus fortement orientée dans un sens social)* »⁵⁵.

Cette loi permet une intervention globale sur les différents usages et fonctions compris au sein d'une ville et permet de concentrer ses interventions sur un périmètre défini et non plus en diffus. La dimension sociale prend elle aussi de l'ampleur et devient indissociable de l'action à mener. Une attention particulière est portée aux habitants les plus fragilisés et à l'amélioration de leurs conditions de vie.

Pour aller plus loin, l'équilibre des territoires est renforcé avec la notion de « développement équitable ».

« En Toscane, l'objectif a été d'orienter les activités publiques et privées en

⁵⁴**Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction**, « *Planification et projet urbain en Italie* », Centre de documentation de l'urbanisme, 1998.

⁵⁵**B.TONOLETTI**, Italie, Université de Pavie, Gridauh.

faveur du développement durable de la région. Elle encadre les actions de transformations et prévoit que toute nouvelle urbanisation ne pourra être admise que s'il n'existe aucune alternative de réutilisation ou de réorganisation des aménagements et équipements existants. À l'image de la SRU du 13 décembre 2000, elle prévoit que toute intervention doit contribuer à la requalification des aménagements, prévenir toute dégradation environnementale, garantir un accès équitable aux ressources territoriales. »⁵⁶

Théoriquement, tout ce processus législatif doit permettre de revaloriser le bâti existant et ses logements afin agir sur le phénomène de dégradation, sur le cadre de vie des habitants et de « réaménager l'organisation urbaine selon des configurations fonctionnelles de développement du système des entreprises et des activités économiques »⁵⁷.

Cependant, en ce qui concerne la dégradation des centres anciens, elle s'est tout de même accentuée due notamment au temps connu de rédaction des textes et de leur application.

II- Synthèse comparative France- Italie

Le renouvellement urbain est un point commun des opérations d'aménagement dans les deux pays. On est cependant face à deux systèmes opposés : un système par le « haut » en France, avec un Etat très présent et un système par le « bas » en Italie avec un Etat qui laisse les collectivités locales « gérer » leur territoire avec des acteurs qui sont très impliqués à cette échelle ci.

Néanmoins les deux systèmes prennent en compte l'aspect social, la répartition équitable des services et la dimension de développement durable.

Ils ont théoriquement les mêmes objectifs mais leurs applications à la réalité ne s'effectuent pas de la même manière et leurs sens peuvent différer.

Par exemple, « L'équité au sens italien n'est pas assimilable à la discrimination

⁵⁶**Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction**,« Planification et projet urbain en Italie », Centre de documentation de l'urbanisme, 1998.

⁵⁷**CNEL**, 1996, La politica abitativa in Italia, Rome, Documenti CNEL.

positive présente dans la législation anglo-saxonne. La requalification des espaces urbains n'est pas non plus déterminée à partir de publics ou d'espaces réputés prioritaires comme le font les politiques de la ville de type français. En théorie, tout acteur des transformations urbaines (opérateur public ou privé, coopérative) peut lancer un programme de requalification urbaine dans une zone définie sur la base d'un intérêt commun entre l'opérateur et la commune.»⁵⁸. Les partenariats financiers italiens, mobilisent des fonds publics et privés et cela permet aux investisseurs privés de « donner leurs avis » puisqu'ils participent au programme alors qu'en France c'est la collectivité et l'Etat qui fixent les moyens d'interventions et leur périmètre.

Le point de commencement de ces politiques de renouvellement urbain n'a pas débuté sur les mêmes territoires : la France s'est d'abord focalisée sur les périphéries nouvelles et l'Italie sur le logement social en centre.

Les acteurs de la ville en Italie ont vite compris que la requalification passait par une organisation générale du territoire et ils vont se focaliser dans les années 1990 sur les espaces de transitions entre la ville existante et nouvelle. La France, quant à elle se rend compte de l'enjeu que constituent les centres anciens avec la parution d'étude dans les années 90, mais les actions réelles ne sont que récentes.

La gouvernance locale a beaucoup de poids en Italie, et il faut donc nuancer le fait que certaines villes n'étant pas sous l'influence d'aires métropolitaines peuvent difficilement mettre en place une politique locale envers les centres anciens du notamment à la dimension économique et aux rôles qu'elles jouent dans le maillage territorial.

Au niveau théorique même si la pensée est ancienne, la pratique ne l'est pas tout le temps. D'ailleurs, les apports de Giovannoni n'ont pas rencontré de réel succès à la sortie de son livre, alors qu'aujourd'hui son travail apparaît plus pertinent que jamais que se soit en Italie comme en France dans d'autres pays européens.

L'Italie se caractérise par une action sur les problématiques des villes qui se fait par la planification (Plan Régulateur Général, plan de récupéro...) dont nous allons en montrer un exemple avec la ville de Sienne dont l'architecte et urbaniste

⁵⁸**Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction**, « Planification et projet urbain en Italie », Centre de documentation de l'urbanisme, 1998.

Bernardo Secchi a fait le plan en collaboration de Paola Vigano. L'action par les plans d'urbanisme permet d'avoir une réflexion sur l'ensemble de la ville.

III- Exemple d'application : les concepts de la ville de Sienne par Bernardo Secchi

Sienne réalise son plan d'urbanisme à partir de 1990. Celui-ci doit permettre dans un premier temps d'élaborer un état des lieux de la ville afin d'en comprendre les disfonctionnements et sa morphologie. Selon Secchi, *« le plan de Sienne constitue une tentative de construire un rapport fertile entre analyse et projet, entre répétition et différence, entre temps longs et présents, entre ce qui a un caractère universel et ce qui est spécifique et contingent, une tentative enfin de travailler entre une utilisation correcte du cadre législatif existant »*.

Le plan prévoit un renouvellement de la ville sur la ville et stoppe l'extension de celle-ci. Comme nous avons déjà pu le citer, le principe est premièrement de retravailler le tissu existant puis les jonctions entre la ville qui s'est développée et son cœur.

« L'objectif : articuler et enrichir les formes et les fonctions de ces zones. Cela a été rendu possible par le projet de sol. Il définit de manière cohérente et précise, éventuellement sous forme d'une classification typologique, les caractères techniques, fonctionnels et formels de l'espace extérieur ; il définit la variabilité, en interprétant les relations avec les activités et les fonctions qui trouvent place ou qui peuvent se développer ; il intègre les différents espaces extérieurs et ceux-ci aux espaces intérieurs ; ils les ordonnent en séquences et parcours, selon des systèmes d'association et d'opposition signifiant ; il définit les éléments qui règlent l'articulation, en organisant leur médiation ».

Du point de vue de l'urbaniste, ce plan de sol propose « des suggestions au programme d'édification et aux projets d'architecture qu'il pousse à explorer la nature des lieux, les relations mutuelles entre les bâtiments, les caractères et les limites des règles constitutives de la structure urbaine, l'échelle et la mesure des

interactions sociales qu'ils déterminent, les demandent des différents acteurs et les ressources politiques et économique à mettre en place pour établir une stratégie »⁵⁹.

Bernardo Secchi possédait une longue expérience de la ville. Il était d'ailleurs associé à Paola Viagno, Grand Prix de l'urbanisme en 2013 depuis 1990 et a lui aussi eu ce prix en 2004.

Il travaillait sur différents jeux d'échelles dans les villes afin d'en comprendre les spécificités et les usages qui s'y pratiquent.

Pour Secchi la question de la ville diffuse occupait une place centrale dans son travail de praticien mais aussi dans ses études, c'est pourquoi on le retrouve dans les travaux menés en centres anciens en Italie mais également sur des cas français comme Paris.

Cet exemple de projet est à nuancer car la vision qui en est rapportée est celle de l'architecte et de l'urbaniste avant tout et ne prend en compte les données sociales que faiblement. Cela nécessiterai un regard plus précis et un travail de terrain pour en voir concrètement les effets.

⁵⁹**Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction**, « *Planification et projet urbain en Italie* », Centre de documentation de l'urbanisme, 1998. →**B.SECCHI**, *Disegnare il piano, Un progetto per l'urbanistica*, Turin, Einaudi, 1989.

CONCLUSION DE LA PARTIE 2

Les projets de renouvellement urbain en centre ville sont complexes et font appel à une diversité d'intervenants qui doivent coopérer tout le temps que durera le projet. L'avantage d'un tel groupement permet de créer une émulation dans chaque axe qualifiant la revitalisation. Cependant, même si un travail pluridisciplinaire est aujourd'hui nécessaire pour mener à bien un projet urbain, il n'en reste pas moins que la relation entre les acteurs composant la famille «gouvernance du projet» (collectivité, EPCI, DDT, Conseil Régional, Conseil Départemental) souhaitent tous garder la main sur le projet, alors que ce type de programme doit permettre aussi le renforcement de l'échelon intercommunal. Le chef de projet joue en quelque sorte un rôle de médiateur avec ces acteurs là.

En Italie, les acteurs politiques locaux sont de véritables décisionnaires et les projets qu'ils réalisent servent à constituer un cadre législatif national. Néanmoins, aujourd'hui le nombre de mesure étant conséquent et hérité d'une longue série de lois, cela entrave et ralenti la réalisation des projets.

Les constructeurs de la ville tels que les architectes, urbanistes, paysagistes, ingénieurs et bureaux d'études sont habitués à intervenir ensemble grâce à des appels d'offres demandant des groupements de compétences. Dans le cadre du projet de Nay, certains groupements qui ont répondu travaillent ensembles depuis des années sur les problématiques des villes contemporaines ce qui devrait permettre d'avoir une réponse la plus adaptée au territoire.

De plus, la France montre dans ses outils une grande diversité permettant de relancer un dynamisme des investissements privés en montrant l'exemple avec des structures telle que l'ANAH.

Ainsi, la revitalisation d'un centre ville et les nombreux axes que cela implique de traiter se réalisent sur un temps long. Or il est nécessaire qu'il y ait des résultats visibles rapidement pour «réveiller» les investissements et les intentions privés afin de préserver l'intérêt que suscite un tel projet à son lancement.

////////////////////////////////////CONCLUSION

Nous étions partis de l'hypothèse qu'un programme de revitalisation centre bourg ne se constituait pas uniquement sur la thématique de l'habitat mais aussi sur une réflexion globale de la ville et des usages tout en tenant cas de l'habitant puisque c'est lui qui permet la réussite d'un tel projet.

Cela a pu se vérifier par la mise en évidence des différentes problématiques que rencontrent les centres bourgs de petites villes.

Cependant, tous ces enjeux vont bien au-delà du centre bourg. Celui-ci doit servir d'impulsion au territoire auquel il appartient : pour qu'une dynamique puisse se créer il doit affirmer son rôle de cœur de territoire. C'est crucial. Un projet tel que « l'AMI Revitalisation Centre Bourg » met ce point en exergue en incluant obligatoirement l'EPCI et la collectivité comme étant les représentants de ce projet.

Autre point important qui n'était que peu soulevé en introduction c'est le jeu d'acteur et de financement qui se met en place pour ce renouvellement urbain musclé. En effet, cela doit permettre un travail plus en lien entre les différents acteurs de la ville au travers de séances de travail et de réflexions conjointes mais aussi dans l'apport que chacun peut faire en ingénierie ou en outils pour la mise en œuvre d'un tel projet. Cela permet également de constituer une mixité de financement des différentes structures de l'Etat (ANAH, Conseil Départemental, Conseil Régional...) afin de créer un climat de confiance propice à l'investissement privé amenés par les bailleurs sociaux, les monteurs d'opérations mais aussi les propriétaires bailleurs et occupants.

Ce dernier constat, nous permet également d'amener une analyse nuancée sur l'impact social que peut avoir un tel projet si une logique de peuplement et d'intégration de l'habitant ne se fait pas dès le départ. C'est aussi pour cela que les subventions de l'Etat dans le cadre de l'AMI sont importantes (projet aidé à hauteur de 80%) concernant l'habitat et vise les catégories fragiles des ménages pour leur permettre de s'inclure dans ce processus de revalorisation et de rester dans ces quartiers afin de créer de la mixité sociale. Les exemples de gentrification des quartiers centraux de grandes et moyennes villes servent d'exemple. De même, c'est l'habitant qui est au cœur des dynamiques économiques de la ville ce qui rend un tel projet nécessaire à leur consultation. Il est essentiel de connaître leurs usages et leurs besoins afin d'apporter un projet qui fonctionnera à long terme et qui ne sera pas seulement basé sur le marketing de la ville qui servirait uniquement

d'attractant touristique. Au cours de l'année 2016, les conventions AMI Revitalisation Centre Bourg seront signées et il sera intéressant d'analyser comment l'intervention de l'habitant y est prévue.

Ainsi, les obstacles à la réussite d'un renouvellement urbain dans un cœur de ville même à petite échelle sont nombreux.

En choisissant l'Italie comme exemple européen cela a permis de constater que malgré des préoccupations de longue date sur les centres villes la mise en pratique est difficile. Elle possède un cadre législatif très complet voire trop et les projets sont portés majoritairement par des investissements privés qui peuvent prioriser les intérêts économiques à l'aspect social et à la qualité de vie et d'espace.

Que ce soit en France comme en Italie, ces projets sont très entourés législativement mais également par différents documents d'urbanisme. Le but étant d'optimiser le territoire et de lui permettre de « tirer son épingle du jeu » dans ce contexte de concurrence inter-villes d'un point de vue démographique et surtout économique.

Comme le souligne Alain Bourdin lors de la conférence « L'Urbanisme après crise : peut-on faire une ville durable ? » en 2010, *« l'idée que les réalités urbaines peuvent s'organiser autour d'un ordre stable est fausse. La ville aujourd'hui est la représentation parfaite du désordre. Les déséquilibres deviennent sources de création et d'innovation qui permettent d'aller de l'avant, or l'innovation ne peut pas exister dans la stabilité étant donné qu'elle émerge du mouvement. L'espace urbain se refait constamment, ce qui va à l'encontre même des principes de stabilité de la gouvernance. Du point de vue de la régulation, la société n'est pas faite d'un système, mais se compose de plusieurs systèmes indépendants qui fonctionnent l'un par rapport à l'autre. Ce n'est pas tant l'ordre qui est recherché, mais plutôt la stabilité dans les déséquilibres : la capacité à vivre et de modifier les déséquilibres pour qu'ils répondent aux besoins ».*

Dès lors, le risque de tels projets que ce soit en France comme en Italie, c'est qu'ils ne possèdent pas de cadre d'application assez souple pour s'adapter aux évolutions constante de la ville. En effet, ces projets se réalisent sur plusieurs années, donc il faut qu'ils puissent acquérir un caractère d'adaptation permanente pour rester en accord avec le contexte démographique et socio économique.

Avec cette nécessaire capacité d'adaptation des documents graphiques et urbains il faudra voir comment ce type de projet se réalise sur des temps longs. L'idée de régénération de la ville est un processus continu dans le temps. Cependant, le conventionnement avec l'Etat est prévu pour cinq années. Ainsi, quel relais sera mis en place concernant le subventionnement des collectivités envers les habitants et les investisseurs privés pour maintenir la dynamique de refaire une ville sur la ville ?

////////////////////////////////////// **BIBLIOGRAPHIE**

OUVRAGES

- **D. BERTHELOT, A. ARRIF, S. GENIES, N. DOUAY**, *Les centres anciens dans la structuration des territoires métropolisés*, Recherche réalisée par l'institut d'Aménagement Régional Université de la Méditerranée Aix- Marseille III pour la Direction régionale de l'Équipement Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Direction régionale de l'équipement Languedoc-Roussillon et le PUCA, Revue Territoire méditerranéen n°11, Novembre 2005.
- **G. GIOVANNONI**, 1931, *Vecchi e citta ed edilizia nuova*. Rome UTET Libreria : Traduction partielle pour l'édition française de 1988 par Jean-Marc Mandosio, Amélie Petita et Claire Tandille. *L'urbanisme face aux villes anciennes*. Paris, éd. du Seuil.
- **F. CHOAY**, *L'allégorie du patrimoine*, Éd. du Seuil, 1^{re} édition 1992, coll. « La couleur des idées », Paris, 1999.
- **A. Méussin**, *Un regard national sur les centres anciens*, journée sur la réhabilitation PACA, *La Réhabilitation des centres anciens en question*, 21 octobre 1997.
- **P. Zalander, G. Giraud, P. Ward-Perkins**, (Equipe du projet Interreg IV A C18), *Un centre bourg vivant : Enjeu majeur pour une gestion plus économe et plus durable de l'espace dans les petites et moyennes communes du Rhin Supérieur*, 2012.
- **N. Semmoud**, *Valorisation patrimoniale et changement social : un pléonasma ? du livre Habiter le patrimoine : Enjeux, approches, vécu*, Presses universitaires de Rennes, 2005.
- **J.P Lévy**, *La réhabilitation des quartiers anciens et de l'habitat existant*, Villes et Territoires, Cieu, édition PUM, 1990.
- **A. Bourdin**, *Le patrimoine réinventé*, PUF, collection Espace et liberté, Paris 1984.
- **Parc Naturel Régional Livradois-Forez**, *Habiter autrement les centres-bourgs en Massif Central*, janvier 2014.
- **Centre de documentation de l'Urbanisme (CDU) C. Foret et F. Porchet**, *La réhabilitation urbaine*.
- **DDT Midi-Pyrénées**, *Connaître pour agir : guide méthodologique pour appréhender les conditions de revitalisation des centres-bourgs*, juillet 2011.

- **CAUE 44**, *Renouvellement Urbain*, La lettre d'information du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Loire-Atlantique, n° 11, décembre 2013.
- **P. Bergel, D. Desponds, S. Jean, W. Le Goff (Centre de Recherche sur les espaces et les Sociétés (Créso) et Laboratoire MRTE, Université de Cergy-Pontoise)**, *Le Renouvellement de la ville : vecteur de sélection sociale ou levier de justice urbaine ?* étude pour le PUCA Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire, programme de recherche : Renouveler l'urbain au nom de la mixité ?, septembre 2008.
- **ENSA Nancy et Maisons des Parcs Naturels et Régionaux du Massif des Bauges et du Morvan**, *Paysage rural- urbanisme soutenable ?* Entre Morvan et Bauges, des contextes privilégiés d'expérimentation et de recherche.
- **L'Agence Nationale de l'Habitat**, *Momento de l'Habitat privé 2014*, réalisation Hélène Fouquet, Soraya Daou service des études, de l'expertise, de la prospective et de l'évaluation (Sepe), publication janvier 2015.
- **F. Ascher**, *Les nouveaux principes de l'urbanisme*, édition de l'Aube, 2004.
- **M. Serres**, *Petite Poucette, le monde a tellement changé que les jeunes doivent tout réinventer : une manière*, Manifestes le Pommier ! mars 2014.
- **Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction**, *Planification et projet urbain en Italie*, Centre de documentation de l'urbanisme, 1998.
 - **B. SECCHI**, *Presentazione*. In BARONI (M.C.), GAVASSO (C.), **Domanda abitativa e recupero della città esistente: verso il nuovo piano casa**, SUNIA, Milan, 1988.
 - **B. TONOLETTI**, *Italie*, Université de Pavie, Gridauh.
 - **CRESME**, 1985, *Il mercato de gliabitazion ineglianni 80*, Rome, CRESME, Credito Fondiario.
 - **CNEL**, 1996, *La politica abitativa in Italia*, Rome, Documenti CNEL.

ARTICLES

- **M. Darrieus**, *Les centre-bourgs en campagne contre l'étalement pavillonnaire*, Revue AMC Le Moniteur Architecture, n°241, Avril 2015.

- **G. Davoine**, *Territoires oubliés*, Edito AMC le Moniteur Architecture, n°241, Avril 2015.
- **R. Koolhaas**, article *Rem Koolhaas in the country*, Icon magazine international design, architecture and culture, 23 septembre 2014.
- **M.C Vatov et M. Caetano Viillard**, *La ville Pragmatique*, Revue Traits urbains n°74, Avril 2015.
- **L'Anah**, *Le guide : Ingénierie des opérations programmées*, www.anah.fr, juillet 2011.
- **Les CAUE en Languedoc Roussillon**, *Revivre en centre - bourg*, <http://www.caue-lr.fr/concours-didees-revivre-en-centre-bourg>, 30 avril 2015.
- **JP. Laborie**, *Les petites villes face à la métropolisation : la perte d'une spécificité*, ADBDP, 24 août 2005.

COLLOQUES

- **J.C Driant** avec l'**AUDAP** (Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées), conférence habitat *Construire plus, mieux et moins cher : une équation impossible* ? 14 avril 2015.
- **AUDAP en collaboration avec l'ACDF et l'ADEME**, (conférences et publication) *Séminaires PLUI 2014 : Actes 1 et 2*, 13 mars 2015.

SITES INTERNET

- www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/etre-mieux-chauffe/
- www.geoconfluences.ens-lyon.fr,
→ Article *Réhabilitation/Restauration/Rénovation urbaine*, publié le 15 février 2013.
- <http://www.loi-malraux-immobilier.fr>
- http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_guides_methologiques/ORI_guide_methodologique.pdf

////////////////////////////////////// **ANNEXES**

Première partie de l'étude pré-opérationnelle du volet habitat de Nay rendu le 22
Juillet 2015 : diagnostic territorial

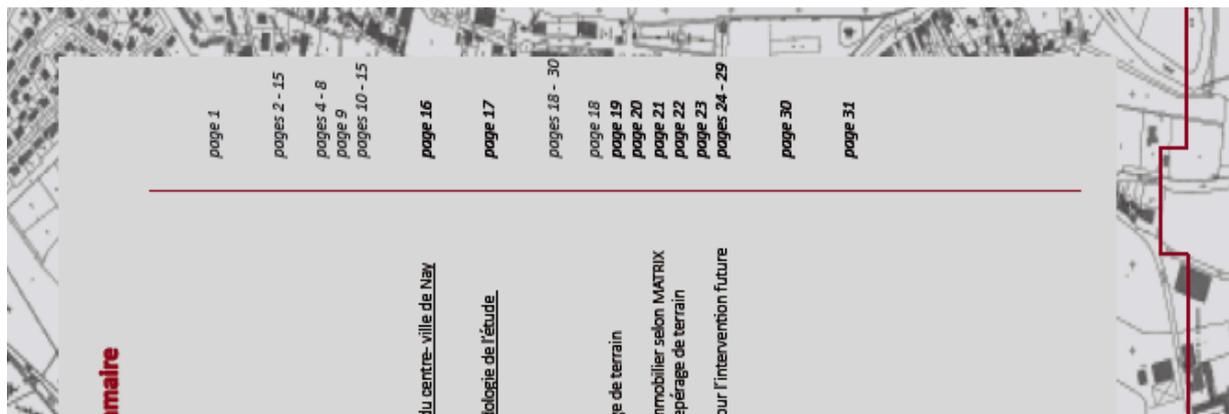
AXE 2
Traitement de l'habitat

Etude pré-opérationnelle sur l'habitat privé
Projet de Revitalisation du Centre Bourg de Nay
Etude OPAH R.U. phase 1

22 juillet 2015

SOIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Logo of the Municipality of Nay
Logo of the Pays de Nay
Logo of the Agence Régionale de l'Habitat
Logo of the Agence Nationale de l'Habitat
Logo of the République Française



// Sommaire

Preamble	page 1
1 // Introduction	pages 2 - 15
1.1 Profil démographique	pages 4 - 8
1.2 Profil économique	page 9
1.3 Profil de l'habitat	pages 10 - 15
2 // Effets des politiques publiques sur la rénovation du centre-ville de Nay	page 16
3 // Définition du périmètre d'intervention et méthodologie de l'étude	page 17
4 // Ce que nous dit le repérage immobilier	pages 18 - 30
4.1 Statuts de propriétés selon le fichier MATRIX	page 18
4.2 Vacance totale et vacance diffuse selon le repérage de terrain	page 19
4.3 Les usages selon le repérage de terrain	page 20
4.4 Etat de dégradation du parc immobilier du centre-ville selon terrain	page 21
4.5 Etat de dégradation du parc immobilier selon le repérage de terrain	page 22
4.6 Age du bâti du parc immobilier selon MATRIX	page 23
4.7 Définir un classement des îlots du centre-ville pour l'intervention future	pages 24 - 29
5 // Synthèse et suites à donner	page 30
Conclusion	page 31



// Préambule

Axe 2 du projet NAV. REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG :

TRAITEMENT DE L'HABITAT / ETUDE OPAH RU Phase 1

Le bâti serré de la bastide de NAV aux volumes imbriqués impose de nombreuses servitudes pour une bonne qualité d'habiter : accessibilité pas toujours directe depuis la rue pour de nombreux logements qui doivent composer avec des systèmes de corridors sous immeubles ou en forme de « baïonnettes » avec passages en cours intérieures et puits de jours.

Ces configurations entraînent des problèmes de mitoyenneté, de cohabitation paisible, d'éclairage voire d'humidité dans les logements.

Des divisions parcellaires ou par niveaux d'immeubles sont venues par stratification compliquer au fil des ans la gestion de ces immeubles, avec dans certains cas de réelles difficultés pour générer des réhabilitations significatives par le seul traitement unitaire de logement.

La mauvaise qualité de l'habitat, notamment locatif, s'accompagne généralement d'une spécialisation sociale (vieillesse, personnes isolées, paupérisation).

Il s'agit avec la future OPAH RU d'assurer la diversification et la qualité des propositions pour mieux habiter ou faire ré-habiter le centre-bourg de NAV dans le contexte du dispositif ensemble de revitalisation du centre bourg développé depuis la signature officielle de la convention Ville / Intercommunalité / Etat FNADT le 6 mai 2015.

L'objectif de cette étude sur la requalification de l'habitat privé dont la phase 1 a été intégrée à la « mission chef de projet » est de préparer la future convention d'une OPAH RU dimensionnée à l'échelle de NAV.

La phase 1 de l'étude ici présentée développe :

- la connaissance fine et actualisée de l'habitat privé, à l'échelle de la parcelle et des îlots, à l'aide d'un jeu de cartes thématiques.
- le repérage des principaux enjeux pour la requalification de l'habitat privé.
- le ciblage des îlots et immeubles « à prioriser » selon une grille de lecture multithématique (état de dégradation / structure de propriété / vacance immobilière).

La phase 2 de l'étude aura à développer à l'aide d'études complémentaires :

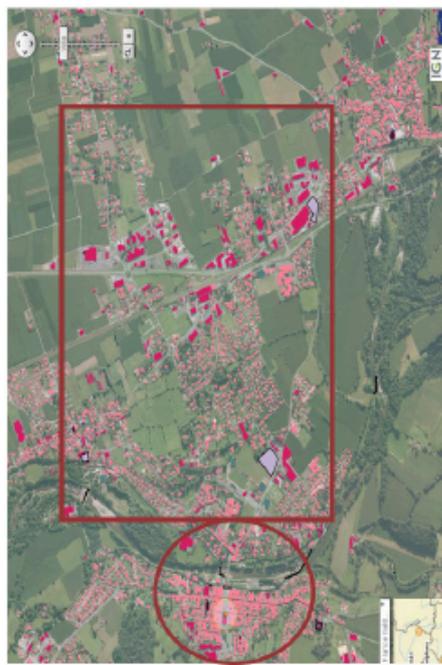
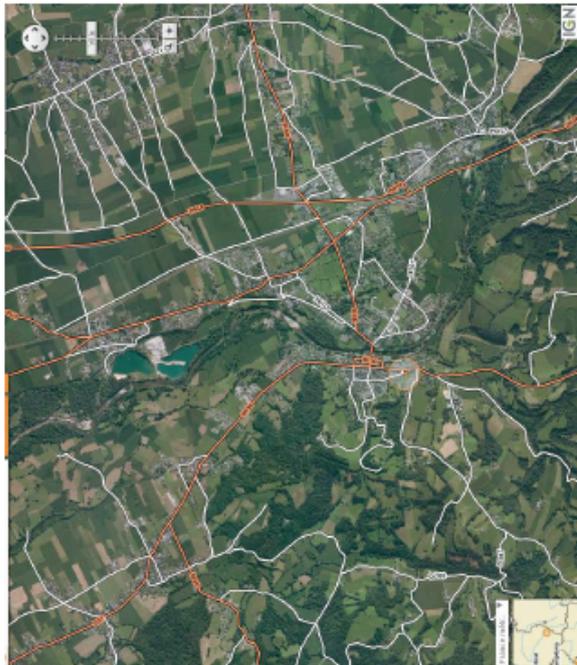
- les expertises sur les îlots et immeubles prioritaires pour matérialiser la faisabilité d'opérations de réhabilitations qualitatives et vraiment requalifiantes.
- les possibles montages opérationnels indicatifs (ORI-THIRORI) et les engagements pour la collectivité et « l'écosystème » de la réhabilitation sur NAV, cela en lien avec une « expertise flash » de l'ANAH ;
- la mobilisation sur la précarité énergétique et l'insalubrité, avec le montage d'un système de veille et de détection connecté au CCAS de NAV.
- les conditions d'une opération de ravalement des façades, cela en lien avec une réflexion sur la mise en valeur patrimoniale (projet d'AVAP) et la mise en valeur commerciale (OCM).
- l'argumentaire pour activer les dispositifs de défiscalisation immobilière (Loi Pinel).

Le traitement de l'habitat prendra appui sur les constats opérés en matière de mauvaise qualité d'habiter inhérente à l'armature foncière de type « bastide » : parcelles étroites et profondes, parcelles imbriquées, mitoyennetés, problèmes d'accès et d'éclairage...

Le projet sur l'habitat privé, au niveau du dossier de candidature à l'AMI centres-bourgs (juillet 2014) envisageait de cibler 60 logements (30 à 40 immeubles en trois ans) qui sont aujourd'hui en cœur de bastide, vacants ou occupés et en situation d'habitat dégradé ou très dégradé.

3 sites pourraient faire l'objet d'un traitement en opérations de type « ORI-THIRORI » de l'ANAH s'ils justifient in fine de traitements coordonnés à l'îlot impliquant la puissance publique avec des enjeux de partage, de démolition et la production d'une offre de logement qualitative y compris par reconstruction.

En conclusion, la phase 2 de l'étude servira à préparer avec l'ANAH les collectifs la convention d'OPAH RU à signer pour un engagement opérationnel au début de l'année 2016, en précisant la maquette opérationnelle et financière de l'opération.



1 // Introduction

Nay, une centralité mise en jeu dans un contexte de développement urbain ouvert.

La commune de Nay constitue depuis le Moyen âge un lieu d'échanges et de commerces. La ville-centre, chef-lieu de canton, est insérée dans un espace de transition, historiquement ouvert entre une zone de plémont et un territoire de plaine où l'attractivité de l'agglomération paloise concurrençait aujourd'hui le territoire intercommunal et la petite ville de Nay.

Pour autant, Nay garde une valeur emblématique de carrefour et de pôle secondaire entre Tarbes, Lourdes et Pau. Suffisamment éloignée des centres urbains principaux elle a maintenu sa vocation d'attractivité commerciale et de services avec cependant un desserrement des activités vers l'extérieur de la ville historique qui met en difficulté le centre ville.

En effet, la commune de Nay présente aujourd'hui deux facettes :

1- Une spatialité urbaine forte au cœur de la bastide, connue et repérée comme l'espace des services et des commerces mais aussi l'espace qui offre une flânerie urbaine autant pour les visiteurs potentiels que pour les habitants du Pays de Nay.

Cet espace dense comprend le bâti caractéristique de la ville ancienne. Celui-ci a été modelé, transformé, densifié lors des évolutions urbaines dues notamment au développement industriel de Nay (industrie textile et de meubles).

Le centre-ville est ainsi fortement marqué par l'organisation urbaine de la bastide où s'imbrique du bâti plus récent datant du 19ème siècle et du début vingtième (Petit Manchester) au gré des possibilités de transformation et à travers la densification des parcelles souvent déjà construites.

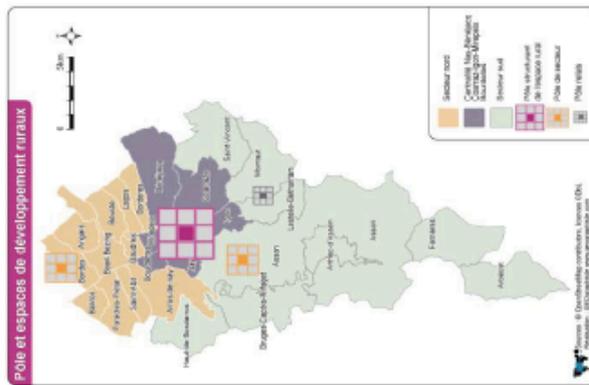
En effet, le logement des ouvriers de la rue St Dominique ou de la côte St Martin, mais aussi des patrons du textile ou des cadres n'était pas éloigné du lieu de travail (Maisons bourgeoises).

Au-delà des usines construites ex nihilo, l'outil de travail était présent à de multiples endroits dans les habitations (maisons-ateliers). De même, le travail à domicile accompagne cette productivité industrielle, ce qui conditionne une organisation du travail dans les logements ou sur les parcelles bâties (petits entrepôts, stockage, petits ateliers attenants aux logements dans Nay).



Usine Gilbert avant l'incendie et la reconstruction de l'usine aujourd'hui présente





SOIHA - Diagnostic et Espaces - DOCUMENT PROTECTÉ PAR DROIT DE PROPRIÉTÉ

Extrait du diagnostic du SCOT (2015)

Le centre-ville aujourd'hui a hérité de cette densification et de ces ajouts de bâtiments, locaux d'entreposage, de petits ateliers ou de logements dans les parcelles.

Le principe de densification est d'autant plus pratiqué que le parcellaire de la bastide offre des sorties sur deux rues.

2- Un espace résidentiel discontinu, à l'extérieur de la bastide, située sur la D. 936 vers Bourdettes ou dans l'extension du quartier Clareaq (prolongement de la D.936 et jusqu'à la voie rapide D.937).

Une tâche urbaine s'est constituée, petite conurbation à l'échelle du territoire : cet espace résidentiel nayais ne se distingue pas de celui de Coarrazac, de Mirpeix ou même de Bénejaq qui ont aussi connu une extension résidentielle et commerciale depuis les années 50 notamment.

Structurée dès l'apparition du chemin de fer avec la gare de Coarrazac-Nay et le rapprochement des deux communes Clareaq et Nay, elle accueille aujourd'hui les services et les espaces commerciaux situés à la jonction des axes routiers les plus aisés, en continuité avec les communes environnantes.

Ces deux entités deviennent aujourd'hui concurrentielles dans la ville sur les différentes thématiques socio-économiques :

- **Economique**, avec l'effet d'aspiration des lieux de consommation commerciale au-delà du centre urbain
- **Résidentielle**, avec une construction neuve développée en périphérie, y compris hors des limites de Nay
- **Démographique**, avec un accueil marqué des familles dans les lotissements de maisons individuelles récentes (1990-2010) ou plus anciennes (1950 à 1980).

Le jeu de l'OPAH- RU du centre-ville de Nay, est de maintenir un pôle urbain attractif, préserver l'équilibre entre centre-ville et périphérie.

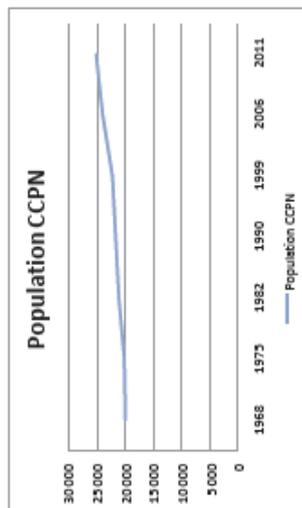
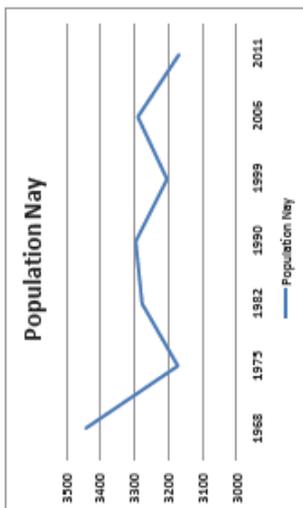
La valorisation du centre-ville de Nay est un élément majeur dans la politique territoriale de la Communauté de Communes du Pays de Nay.

Le diagnostic du SCOT rural fait apparaître l'importance de l'attractivité de Nay et indique que l'essentiel des commerces non alimentaires et des services sont situés sur la commune de Nay.

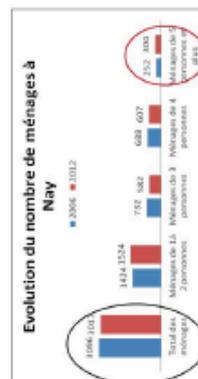
Nay fait partie intégrante du pôle central majeur qu'il faut consolider en matière d'Habitat en apportant plus d'accessibilité et en développant les potentialités d'habitat.

La Commune accompagnée de la Communauté de Commune a pour tâche de valoriser le pôle urbain de la bastide afin d'être en mesure d'accueillir de nouveaux habitants et d'éviter un déséquilibre avec le nord de la Plaine notamment.

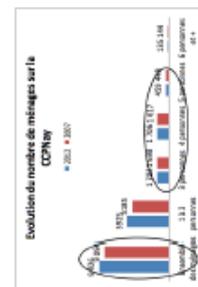
L'un des outils d'intervention est le règlement « Habitat » de la CCPN qui permet une aide complémenaire aux aides de l'Etat et du Département en matière de construction et de rénovation des logements publics et privés.



Evolution de la Population- Sources: INSEE, RP1968 à 1999 dénombrements, RP 2006 et RP2011 exploitations principales



Evolution de la Population- Sources: INSEE, RP1968 à 1999 dénombrements, RP 2006 et RP2011 exploitations principales



1.1 Profil démographique

1.1.1 Evolution démographique : Un atout pour le territoire qui ne profite que partiellement au centre nayais

Un nombre d'habitants en baisse

- Après une chute spectaculaire entre 1968 et 1975, la population nayaise fluctue entre 3200 et 3300 habitants depuis les années 1982.

Depuis 2007, selon l'INSEE, le taux d'évolution démographique est de 1% par an au niveau de la Communauté de Communes, variation due à un solde migratoire positif (1%).

Ce phénomène profite peu à la commune de Nay qui ne capte qu'à la marge cette nouvelle population (0.1% de variation entre 2007 et 2012)

- Globalement, les courbes démographiques indiquent une baisse tendancielle de population sur Nay, évolution qui s'inverse sur le territoire intercommunal.

Avec une densité urbaine très élevée (608 habitants au km²) comparativement au territoire rural et péri-urbain environnant (61.8 habitants au km²), l'attractivité de la ville-centre est en jeu dans un contexte local dynamique en matière de démographie.

Sur l'EPCI, la taille des ménages confirme l'accueil de familles :

Le territoire du Pays de Nay affiche un dynamisme réel quant à l'accueil des ménages.

On note entre 2006 et 2012, une augmentation du nombre de ménages corrélativement à une augmentation de la population. Avec une population des ménages en augmentation, les ménages de l'EPCI passe de 3054 à 3926.

La taille moyenne des ménages est de 2.5 ménages en 2006 et se maintient en 2012.

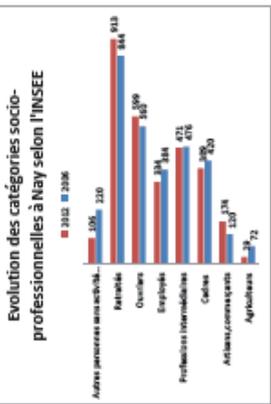
Des ménages nayais moins présents et de taille plus petite

Une baisse du nombre de ménages apparaît entre 2006 et 2012 qui accompagne la tendance démographique: une perte de 79 ménages marque la commune. Avec moins de ménages en 2012 par rapport à 2006, on repère une baisse de la taille des ménages passant de 2.2 occupants par résidence principale à 2.1 occupants.

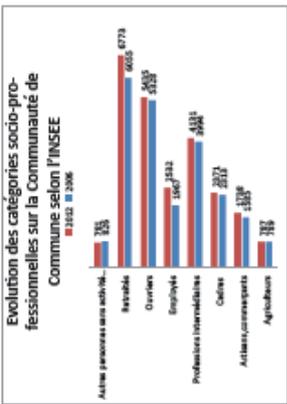
L'évolution du nombre de personnes par ménage sur les deux territoires indique un report des ménages de 3 personnes et 4 personnes sur l'intercommunalité et un accueil avéré des familles nombreuses à Nay.

Les ménages d'1 à 2 personnes sont en augmentation dans les deux ensembles, ce qui montre une tendance au maintien et à l'accueil de familles seniors notamment.

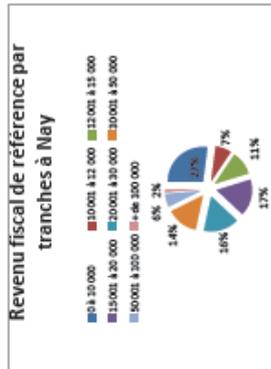
En conséquence, la taille moyenne des ménages est inférieure à Nay (2.1) par rapport à l'EPCI (2.5).



Source INSEE 2012



Source INSEE 2012



Chiffres DGIRP- 2012

Taille du ménage	PLUS	PLAI
1 personne	20157	11058
2 personnes	26851	16112
3 personnes	32291	19374
4 personnes	38982	21558
5 personnes	45858	25223

Revenu-plafonds, d'après les logements sociaux (PLUS) et très social (PLAI)

1.1.2 Une part importante de populations modestes et précaires, Indicateur de précarité sociale

Un accueil confirmé des ménages modestes

Nay se caractérise par une présence des ménages modestes à très modestes dans la population locale. Alors que l'on note une baisse du nombre de ménages, les ménages ouvriers et retraités sont plus nombreux en 2012. On repère la même tendance sur l'EPCI.

En revanche les cadres, professions libérales ainsi que les professions intermédiaires et employés choisissent plutôt la Communauté de Communes pour s'installer.

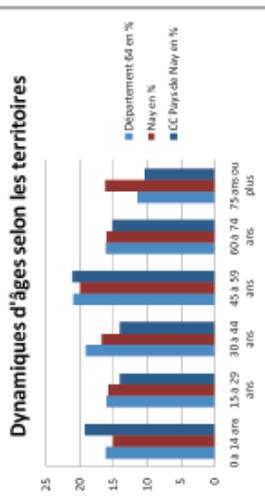
En termes de revenus, selon l'INSEE 2012, le niveau de vie des nayais est plus bas

- 43,4 % des foyers fiscaux sont non imposés sur Nay ; 36,5 % sur la Communauté de Communes
- Le revenu net médian est plus bas sur Nay : 19184 € par rapport à celui des habitants de la Communauté de Communes (20160 €)

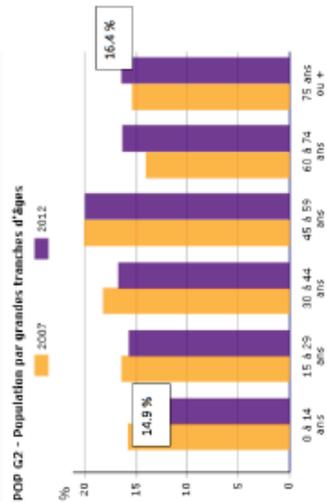
Les ménages ayant des revenus provenant des prestations sociales sont aussi plus présents à Nay ; ils représentent :

- 6,5% de ménages fiscaux nayais soit 2 points de plus que sur l'ensemble du Département et de l'EPCI

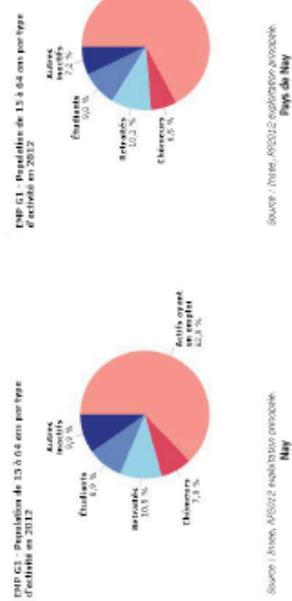
- Avec 45% de ménages fiscaux ayant un revenu fiscal de référence inférieur ou égal à 15000 €, et 78 % des ménages fiscaux avec des revenus inférieurs à 30 000 € l'accès au logement social concernerait une majeure partie de la population nayaise.



Population par grandes tranches d'âges - Sources: INSEE, RP1998 à 1999 dénombrements, RP 2006 et RP2011 exploitations principales



POP G2 - Population par grandes tranches d'âges - Sources: INSEE, RP1998 à 1999 dénombrements, RP 2006 et RP2011 exploitations principales



Source: Insee, RP2012 exploitations principales

Source: Insee, RP2012 exploitations principales

Proportionnellement plus de retraités à May

L'observation comparée des classes d'âges selon les territoires fait apparaître une population de plus de 60 ans sur-représentée par rapport aux autres territoires alors que les autres tranches d'âges sont en retrait. Cela confirme une démographie vieillissante sur May.

Parallèlement, les jeunes enfants et la tranche d'âges d'adultes de 45 à 59 ans sont mieux représentés sur la Communauté de Communes.

- En 2012, l'INSEE confirme cette situation avec une augmentation des plus de 60 ans entre les deux recensements et des jeunes actifs et des 0-14 ans moins présents.

Le taux de population des 75 ans et plus en 2011 était de 16.3% à May alors que sur le département la moyenne est à 11.5% et 10.4% au niveau de l'EPCI.

De cette analyse, se dégage un enjeu de maintien à domicile et d'adaptation de l'habitat existant tout particulièrement dans le centre ville.

May, un lieu-refuge pour les personnes défavorisées

En 2012, le taux de chômage est plus élevé sur la Commune avec une population en âge d'être active en régression et proportionnellement moins importante que sur l'EPCI.

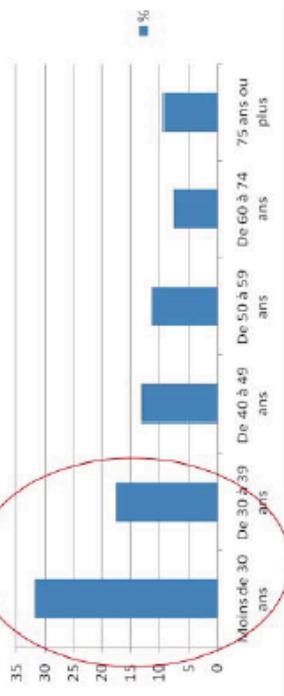
Le nombre d'actifs résidents à May est passé de 1242 habitants à 1209 habitants. D'autre part, le nombre d'emplois salariés et non-salariés accuse une baisse.

Ces chiffres s'inversent au niveau du territoire intercommunal confirmant que May, moins attractive pour les actifs tend à se paupériser par rapport au reste du territoire.

Evolution du nombre d'actifs à May	2012	2007
Nombres d'actifs résidents	1209	1242
Nombre de salariés	1320	1386
Nombre de non-salariés	265	289

Evolution du nombre d'actifs sur la CCPNay	2012	2007
Actifs ayant un emploi dans la zone	10489	9761
Nombre de salariés	7172	6938
Nombre de non-salariés	1492	1370

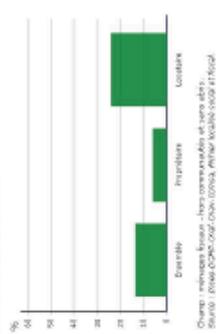
Taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2012



Source INSEE - Données locales 2012

A Nay,

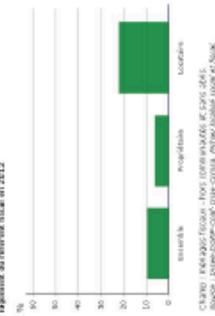
REV 02 - Taux de pauvreté par classe d'occupation de logement en 2012



Champ : ménages fiscaux - hors communautaires et sans abris.
Source : INSEE (REV 02) - 2012, INSEE (REV 02) - 2012

Sur la Communauté de Communes,

REV 02 - Taux de pauvreté par classe d'occupation de logement en 2012



Champ : ménages fiscaux - hors communautaires et sans abris.
Source : INSEE (REV 02) - 2012, INSEE (REV 02) - 2012

L'indicateur du taux de pauvreté* sur Nay affiche une situation plus critique à Nay par rapport à l'EPCI et par rapport au Département.

Avec un taux de pauvreté à 13,3 % à Nay, la commune est située 2 points au-dessus du Département (11,5 %) alors que le territoire intercommunal est 2 points en dessous (9,6 %) du chiffre départemental.

- La pauvreté touche les jeunes ménages à Nay.

Le taux de pauvreté des moins de 39 ans est de 49,4 % à Nay en 2012. Il est de 28,9 % dans l'EPCI.

A titre de comparaison, le Département présente un taux de pauvreté des moins de 39 ans de 32,4%

- La pauvreté touche plutôt les locataires à Nay comme dans l'EPCI, avec à Nay un taux de pauvreté de 24 % chez les locataires et de 5,8 % chez les propriétaires.

La configuration du bâti et le développement des résidences pavillonnaires hors les murs de la bastide porte à considérer la présence des situations de pauvreté dans les logements locatifs de centre-ville.

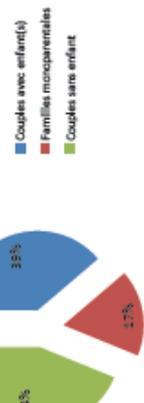
*Taux de pauvreté : Proportion de personnes en-dessous du seuil de pauvreté.

Caractéristiques des familles sur Nay en 2012



Sources Filocom 2011

Caractéristiques des familles sur Nay en 2007



Sources Filocom 2011

1.1.3 Caractéristiques des ménages

Nay peine à maintenir le nombre de ces ménages :

Avec 1453 ménages en 2012 représentant 3017 personnes, si une hausse entre 2003 et 2011 était enregistrée, une légère baisse en 2012 est compréhensible par l'INSEE.

De plus, une augmentation des petits ménages par rapport aux familles est repérée par l'INSEE entre 2007 et 2012.

Les familles avec enfant(s) sont moins représentées en 2012, alors qu'une forte hausse apparaît dans les couples sans enfant, et les familles monoparentales.

La part des ménages isolés, sous l'effet du vieillissement, est plus marquée à Nay que sur la Communauté de Communes :

- A Nay, 45.6 % des ménages ne vivent pas en couples. **37 % d'entre eux ont plus de 65 ans.**
- Sur la CDPNay, seulement 34.4 % ne vivent pas en couples, 28.6 % ont plus de 65 ans

Les ménages isolés plus jeunes peuvent être des familles monoparentales

En 2012, on compte 815 ménages monoparentaux sur l'Epci, soit 8.2 % des ménages isolés. 111 d'entre eux vivent à Nay, proportionnalité quasi équivalente (7.6%).

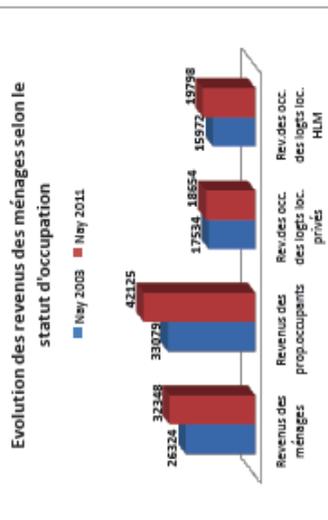
Taille des ménages	2003		2011		Evolution
	Nombre de ménages	Taille des ménages	Nombre de ménages	Taille des ménages	
Ménage 1 pers	474	ménage 1 pers	573	6.70%	↗
Ménage 2 pers	424	ménage 2 pers	454	2.03%	↗
Ménage 3 pers	200	ménage 3 pers	195	-0.30%	↔
Ménage 4 pers	197	ménage 4 pers	173	-1.60%	↘
Ménage 5 pers	74	ménage 5 pers	58	-1.08%	↘
Ménage 6 pers et +	24	ménage 6 pers et +	20	-0.27%	↘
Ensemble	1393		1473	5.43%	↗

Sources Filocom 2011

La mobilité résidentielle à Nay

	2011	%	2006	%
Ensemble	1193	100	1230	100
Travaillent dans la commune de résidence	372	31,2	401	32,6
Travaillent dans une commune autre que celle de résidence	821	68,8	829	67,4
situées dans le département de résidence	737	61,8	746	60,7
situées dans un autre département de la région de résidence	9	0,8	8	0,7
situées dans une autre région en France métropolitaine	71	6	73	5,9
situées dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	4	0,3	2	0,2

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone - Sources: INSEE



1.2. Profil économique :

1.2.1 Les caractéristiques socio-économiques :

La population nayaise est vieillissante, ce qui explique un taux de retraités de 39% malgré un taux d'actifs global de 57% selon l'INSEE.

Les ouvriers sont mieux représentés en 2012, alors que les autres catégories socio-professionnelles salariées sont en régression.

En revanche, on notera une augmentation des catégories libérales (5,3 %) ce qui confirme un maintien de l'attractivité économique du centre-ville.

Phénomène d'autant plus marquant, que la communauté de communes accueille proportionnellement moins de cadres avec seulement 7,9 % des catégories socio-professionnelles, Nay en accueillant 9,5 % et quasi autant de professions libérales par rapport à Nay (6,2 %).

Les habitants travaillent en majeure partie dans les communes alentours et dans le reste du département.

La mobilité fait donc partie intégrante des nouvelles façons de vivre. La commune confirme une tendance résidentielle depuis 2006. L'enjeu est d'offrir un cadre de vie et un lieu de vie choisi pour une population qui peut travailler hors de la commune, notamment sur le territoire de la Communauté de Communes

Caractéristiques des revenus des ménages à Nay

On constate une progression des revenus entre 2003 et 2011 pour l'ensemble des ménages.

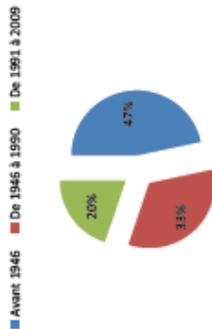
Les revenus annuels nets par foyers fiscaux imposables sont un peu en retrait par rapport à la moyenne de l'EPCI.

Avec 27 % de hausse moyenne de revenus, le profil des propriétaires évolue, lié à l'accueil d'une population plus aisée.

Les revenus des locataires privés n'augmentent que de 6% alors que ce des locataires du parc privé affichent une augmentation de revenus globale de 24%.

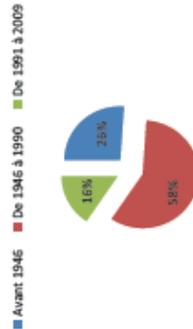
Le parc locatif privé reste le parc de résidences principales des plus modestes même si chez les propriétaires occupants de fortes disparités peuvent exister.

Ancienneté du parc collectif en 2012



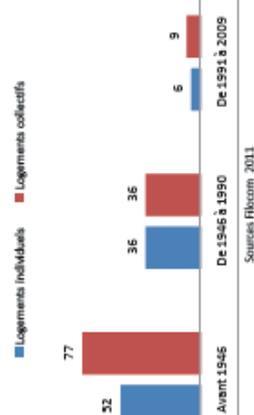
Sources: INSEE, RP 2006 et RP2011, exploitations principales

Ancienneté du parc de logement individuel en 2012



Sources: INSEE, RP 2006 et RP2011, exploitations principales

Répartition de la vacance en 2012 selon le type de logements et l'ancienneté



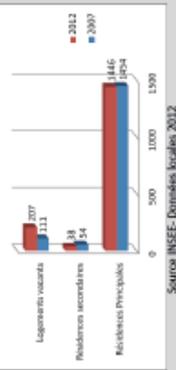
1.3. Profil de l'habitat :

Même si l'Insee et les foitiers Filocom n'apportent pas d'informations statistiques à l'ilot sur Nay, ils détaillent néanmoins précisément l'habitat collectif et l'habitat individuel puis apportent des éléments d'explications liés à l'âge du bâti, à la vacance et aux statuts de propriété. Les chiffres 2007 et 2012 donnent un éclairage sur la réalité sociale et urbaine du périmètre défini pour l'étude.

1.3.1 Typologie du parc de logement :

Le nombre de résidences principales sur Nay est en légère régression. La vacance est en revanche plus présente et représente 12.7% du parc de logement en 2012.

Répartition des logements entre 2007 et 2012



Le parc de logement est en majorité constitué de logements individuels avec une part non négligeable de logements collectifs :

En 2012, on compte 1001 maisons et 680 appartements. Le bâti d'avant 1946 est plus présent sur le parc collectif d'appartements situés au centre-ville.

Le parc d'après-guerre jusqu'aux années 90 concerne la majorité des logements individuels mais est aussi présent dans 1/3 des logements collectifs.

Comme nous le verrons dans l'analyse des données Matrix, le cœur de ville est d'une part concerné par des dates de construction médiévales d'autre part par des constructions restructurées ou du bâti reconstruit dans les années 50/60.

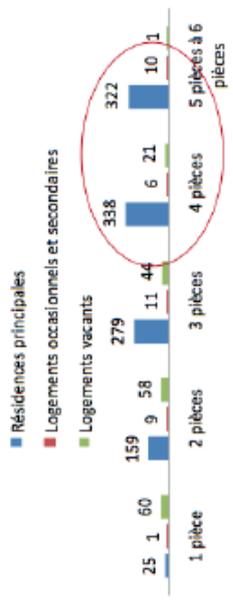
Le taux de vacance est en 2012 de 12.7 % : taux plus élevé que sur la communauté de Communes où le taux de vacance est de 8.2 %.

Proportionnellement la vacance touche plutôt les logements collectifs avec :

- 18 % de vacance dans les appartements
- 9% de vacance dans les logements individuels

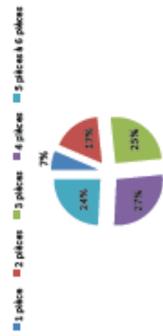
Le centre-ville est donc plus impacté par la vacance avec une présence majoritaire de logements collectifs anciens représentés dans les logements vacants. On notera cependant que la vacance est moins élevée qu'à Cléon (15.9 %) mais plus qu'à Orthez (10.9 %) ou Monein (7.9 %).

Répartition des logements par taille selon la catégorie en 2012



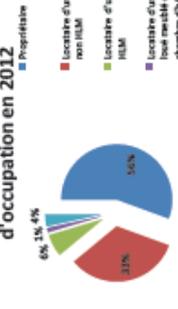
Source INSEE- Données locales 2012

Répartition du parc nuyais selon la taille des logements en 2012



Source INSEE- Données locales 2012

Répartition selon le statut d'occupation en 2012



Source INSEE- Données locales 2012

Le centre de Noy offrant plus de logements collectifs, conduit à un accueil plus spécifiques des petits ménages.

Un parc composé de grands logements, résistant différemment au marché de l'immobilier

Les grands logements de 4 pièces et plus représentent près de 700 logements, soit 51 % du parc.

La vacance est marginale dans ce parc en 2012.

Les petits logements de 1 à 2 pièces, au nombre de 312 sont moins nombreux. En revanche, ce parc, plus ancien et parfois obsolète est fortement concerné par la vacance (près de 40% de petits logements sont vacants).

En revanche, Le parc des 3 pièces, plus polyvalent, connaît moins de vacance.

La taille des ménages de 2.1 et un nombre croissant de petits ménages porte à considérer qu'une demande existe sur un produit-logement moins énergivore et confortable pour les petits logements.

On peut conclure à une inadéquation entre la demande en logement de qualité et une offre obsolète, parfois sans confort, sur le parc des petits logements.

Une structure de la propriété fondée majoritairement sur des propriétaires occupants vieillissants

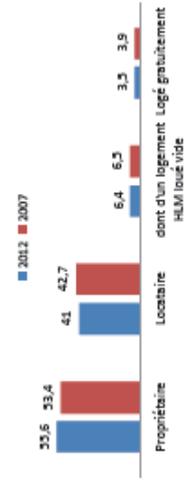
- Des propriétaires majoritaires (56 %)
- Un parc locatif privé occupé par 33 % des résidents principaux.
- Un parc social marginal avec seulement 6% du parc

Cette situation est stable entre les deux recensements avec une légère tendance à la baisse du nombre de résidences principales locatives.

En valeur absolue on compte 592 logements locatifs privés en 2012 soit 28 logements de moins qu'en 2007.

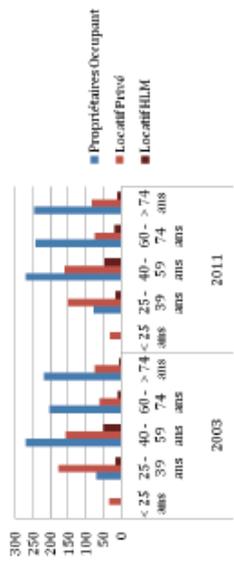
Ces logements peuvent être vacants aujourd'hui.

Evolution de la proportion de résidences principales selon le statut d'occupation



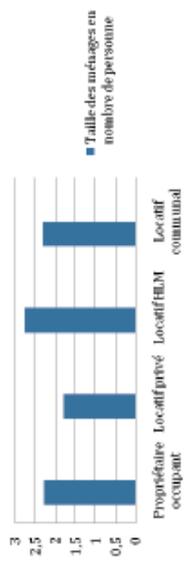
Source INSEE- Données locales 2012

Répartition des tranches d'âges selon les statuts d'occupation



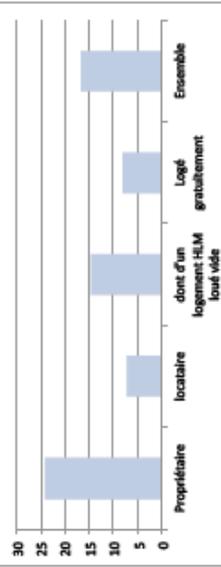
Sources: INSEE, RP 2006 et RP2011, exploitations principales

Taille des ménages selon le statut d'occupation



Sources: Fibocom 2011

Ancienneté moyenne d'eménagement en année(s)



Sources: Résidence principales selon le statut d'occupation, INSEE, RP 2006 et RP2011, exploitations principales

1.3.2 Situation socio-démographique des occupants propriétaires et locataires

Selon les fichiers Fibocom, les propriétaires occupants se situent dans une moyenne d'âge de 63 ans avec des revenus en forte augmentation.

Leur statut est plutôt familial avec une taille moyenne des ménages de 2.29 personnes, ce qui est moindre en rapport des 2.65 de la Communauté de Commune.

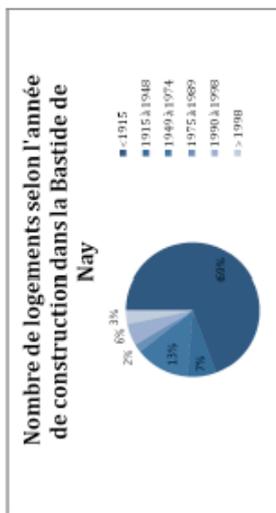
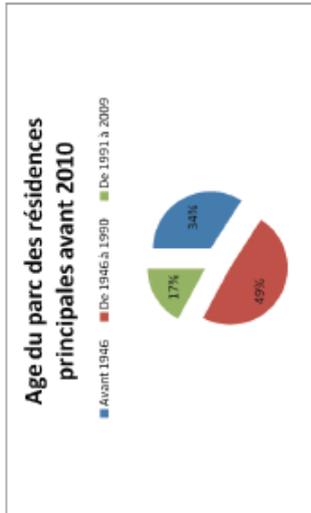
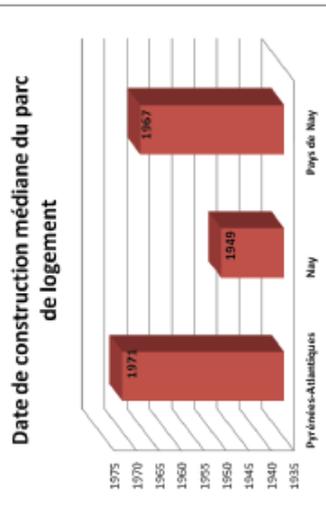
Ils possèdent des revenus supérieurs aux autres types de résidents (un peu plus du double des locataires privés et HLM).

Les locataires dans le parc privé sont plutôt jeunes (entre 25 et 39 ans) et forment de petits ménages de 1 à 2 personnes majoritairement (1.81 personne).

Ils ont des ressources modestes avec 18 654 euros de revenus moyens. De plus, nous constatons que les locataires du parc privé ont en moyenne moins de revenus que les locataires du parc HLM en 2012.

Ils sont plus mobiles que ces derniers : l'ancienneté d'eménagement en logement HLM est de 15 ans, seulement de 7 ans en logement locatif privé. Cette différence de mobilité inscrit le parc social comme un parc non ouvert à la mobilité notamment des jeunes ménages.

En effet, les locataires HLM sont un peu plus âgés et se retrouvent dans la tranche des 40-59 ans avec une composition « plus familiale » en étant caractérisé par un nombre moyen de 2.77 personnes par ménage et des revenus plus hauts que dans le parc privé.



La valeur médiane du parc de logement indique que le parc est plus ancien à Noy que sur la Communauté de Communes.

En effet, l'urbanisation qui s'est développée sur la plaine de Noy particulièrement depuis les années 2000 a conduit au rejuvenissement du parc de logement malgré des villages anciens structurés et denses.

Ce phénomène a peu profité à Noy.

Le parc ancien construit avant 1946 représentait encore 34 % en 2010 de l'offre de logement sur le territoire noyal d'après l'INSEE.

Le parc de l'après-guerre est prépondérant et questionne sur les risques importants de fortes consommations énergétiques dans les logements non rénovés.

En effet, l'INSEE repère 38,9 % des logements chauffés au tout électrique.

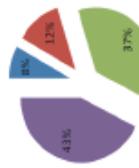
Pour la bastide de Noy, les données MATRIX 2015 nous indiquent un habitat ancien très représenté avec près de 186 logements construits avant 1946.

- Le parc ancien est plus exigu : les logements comptent en moyenne 3.43 pièces à Noy contre 3.7 pièces dans l'EPCI (données FILCCOM)
- 66% du patrimoine locatif privé datent d'avant 1975 selon les données Filocom 2011.

La proportion du parc ancien dans le locatif privé est encore plus forte que dans les autres catégories, expliquant en partie les taux de vacances supérieurs (218 logements considérés comme vacants dans le parc privé par les foyers Filocom en 2011 contre 149 en 2003) à la vacance du parc social.

Etat matrimonial des ménages en 2012

■ Divorcé ■ Veuf/ve ■ Célibataire ■ Marié



INSEE 2012

Superficie des logements	Equivalence générale en nombre de pièces	Equivalence sur la commune de Nay	Nombre de logements par catégories	
			2003	2011
< 9 m ²	1 pièce	1 pièce	entre 0 et 11	entre 0 et 11
10 - 20 m ²	1-2 pièces	1-2 pièces	82	95
20 - 35 m ²	3 - 4 pièces	3 - 4 pièces	242	242
35 - 55 m ²	5 pièces	4 - 5 pièces	291	307
55 - 75 m ²	6 pièces et plus	6 pièces et plus	373	396
75 - 95 m ²			643	738
> 95 m ²				

Sources Filocom 2011

Taille des ménages	Nombre de ménages	superficie nécessaire pour chaque ménage	Nombre de logements sur le marché par typologie	Dont nombre de logements vacants par typologie	Déficit en logement
1 pers:	474	20 - 35 m ²	95	25	OUI
2 pers:	424	35 - 55 m ²	242	35	NON
3 pers:	200	55 - 75 m ²	291	37	NON
4 pers:	397	75 - > 95 m ²	1016	40	NON
5 pers et +:	74				
5 pers et +:	24				
1 pers:	573	20 - 35 m ²	95	31	OUI
2 pers:	454	35 - 55 m ²	242	45	LIMITE
3 pers:	395	55 - 75 m ²	307	50	NON
4 pers:	173	75 - > 95 m ²	1134	86	NON
5 pers:	58				
5 pers et +:	20				

Sources Filocom 2011

1.3.3 Evolution des modes d'habiter et besoins en logement

Les caractéristiques d'évolution du parc de logements diffèrent de l'évolution de la composition des ménages.

Les ménages sont de taille plus petite. Les situations matrimoniales à Nay font apparaître un nombre de personnes vivant seules ou en couple majoritairement et donc des parcours résidentiels modifiés liés à ces profils.

Nous constatons entre 2003 et 2011 selon les chiffres Filocom :

- une hausse de l'offre de logement. Une moyenne de 100 logements est mis sur le marché, dont une grande part de grand logement composé de 5 pièces et 6 pièces et plus.
- En revanche le nombre de petits logements en-dessous de 55 m² est stable avec 335 logements.

La hausse concernant les grands logements est liée à la construction pavillonnaire neuve. Les programmes collectifs neufs ne compensent pas le nombre de logements construits en individuels. Ce constat vient soutenir l'explication de la conurbation évoquée au début de l'étude

- Cependant, en 2012, comme en 2007, la moyenne des appartements est de 3.3 pièces et des maisons de 5.4 pièces

La comparaison entre nombre de logements par taille et répartition des ménages fait donc apparaître une inadéquation entre offre et demande.

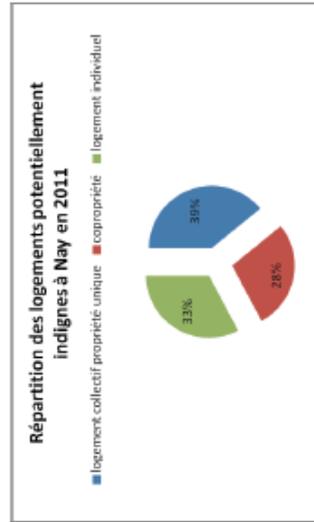
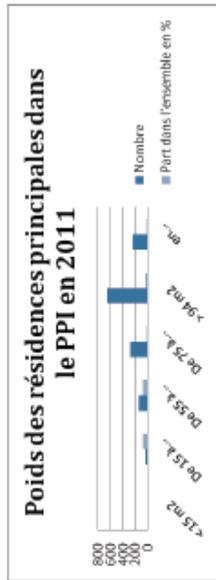
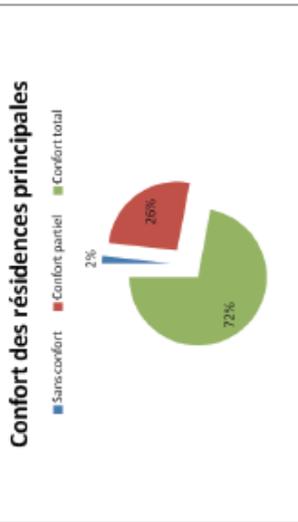
Cette inadéquation est d'autant plus importante, qu'il existe en plus grande quantité des petits logements vacants que des grands logements.

En effet,

- L'exemple des logements de 20 - 35 m² : sur 95 logements en 2011, 31 sont vacants sachant que 573 ménages sont composés d'une seule personne. Malgré cette offre tendue, il y a de la vacance.

- Les grands ménages de 5 personnes et plus ne sont en 2011 que 78 pour une offre estimée à 1134 logements dont seulement 86 sont vacants.

Il y a donc une forte sous-occupation des logements sur la commune.



1.3.4 Le confort des logements

Les données Filocom 2011 indique la présence d'un parc ancien non confortable à un taux de 26 %. Ces logements sont en général classés en catégorie 6 au moins par le cadastre (limite entre ordinaire et médiocre).

Les fichiers Matrix et l'arpentage permettent de considérer que ces logements, situés dans le centre ville n'ont pas été rénovés ou l'ont été très partiellement.

Ils peuvent par ailleurs être comptabilisés dans le parc potentiellement indigne qui cumule logement en catégorie 6 à 8 et population ayant des revenus très modestes.

1.3.5 Les logements potentiellement indignes à Nay

Les logements potentiellement indignes sont encore estimés à 110 logements (2011 CD-Rom PPI de sources Filocom et Anah).

Nous dénombrons 78 logements dans la catégorie cadastrale 6 et 32 logements dans les catégories 7 et 8.

La taille moyenne des ménages dans les logements potentiellement indignes est de 1.75. Elle diffère peu de la taille moyenne générale des ménages nays.

Le parc concerné est très majoritairement d'avant 1945, plutôt collectif avec 39 % du parc collectif en propriété unique et 28 % en copropriété.

48 résidences principales indignes sont occupées par des personnes âgées.

Si en 2011 il n'y pas de jeunes ménages comptabilisés, en revanche 12 enfants de 6 ans ou moins logent dans ce type de logement. Seul un travail fin de terrain permettrait un repérage juste.

La lecture des statuts d'occupation selon la catégorie cadastrale fait apparaître plus de locataires très modestes et mal logés.

Données Filocom 2011	Catégorie 6	Catégorie 7 à 8
Propriétaires	14	Données sécrétisées
locataires	64	Données sécrétisées

2 // Effets des politiques publiques sur la rénovation du centre-ville de Nay

Depuis 1990, 3 opérations de rénovation de logement engageant les crédits de l'ANAH ont été proposées aux propriétaires nayais :

- Le PIG Nay/Coarraze (2006)
- L'OPAH Vath Vielha (2006-2010)
- Le PIG HOME 64 (2012-2014)

Ces politiques globales et incitatives ont impacté le parc inscrit dans une dynamique d'investissement.

En 10 ans :

- 27 propriétaires ont fait appel à l'ANAH
 - 31 logements locatifs dont 15 logements à loyers « intermédiaire » et 18 loyers « social »
- Les programmes de travaux de logements locatifs ont concerné des rénovations lourdes engagées principalement en centre-ville.

Cependant, cette démarche incitative, quoique très accompagnée notamment grâce aux aides complémentaires de la Communauté de Communes et du Département des Pyrénées Atlantiques n'ont pas permis d'encourager une véritable dynamique de réhabilitation, s'agissant principalement d'opérations globales de nouveaux investisseurs.

Un repère un déficit de logements pour accueillir les ménages seuls ou en couples qui se logent principalement dans les T3.

En effet la mise en corrélation de la répartition par taille et la superficie des logements fait apparaître une inadéquation entre le potentiel du marché et la population potentiellement intéressée.

Le produit de la maison individuelle louée reste un produit haut de gamme qui ne concerne qu'une clientèle spécifique stabilisée financièrement (800 à 1000 € le logement).

Le marché de l'immobilier locatif à Nay :

Par voie de conséquence, le marché de l'immobilier a été peu modifié après les opérations successives d'amélioration de l'habitat.

Les logements locatifs rénovés sont en moyenne de 65 m². Ils font partie intégrante d'un marché de l'immobilier tourné vers le locatif T3.

Ce marché présente une fourchette de prix entre 420 à 550 €. Le marché étant relativement stable, une concurrence entre produits rénovés et produits issus de la défiscalisation s'instaure parfois, ne laissant aucune chance aux logements les moins confortables ou les moins bien situés.

Les petits logements T2 et T1 attirent une clientèle de jeunes ou d'étudiants et offrent des superficies inférieures à 30 m². Ces locations sont peu nombreuses sur le marché et sont plutôt élevées en loyer (300 à 500 €)

On repère un déficit de logements pour accueillir les ménages seuls ou en couples qui se logent principalement dans les T3, faute de produits plus adéquats.

En effet la mise en corrélation de la répartition par taille et la superficie des logements fait apparaître une inadéquation entre le potentiel du marché et la population potentiellement intéressée.

Le produit de la maison individuelle louée reste un produit haut de gamme qui ne concerne qu'une clientèle spécifique stabilisée financièrement (800 à 1000 € le logement).



**Extrait de la base de données de repérage de l'Habitat dans le centre – bourg de
Nay**

ARPENTAGE

FICHIERS MATRIX

N° de voie	Nom de voie	N° de parcelle	Nombre de niveaux visibles	Usage du bâti	Etat de dégradation	Photos		Nom(s) et Adresse(s) du ou des propriétaires du logement	Type de propriété	Type de bâtiment	Année de construction	Type d'occupation	Superficie habitable hors garage, dépendance, cave, remise et terrasse	Nombre de pièces de la partie habitation	Confort	Sanitaire	Catégorie cadastrale	Etat général (matériaux)	Lots bâtis
						1	2												
3	Place de la République	223	RDC, R+1, R+2 et combles aménagés	Commerce en RDC et habitat en étage	Etat moyen			Mr Blanquefort René Gabriel Raymond Benjamin 2 rue des Pyrénées 64800 Mirepeix	Usufruitier (Indivision simple)	Local commercial (Commerce avec boutique)	1900	Location autre que propriétaire ou usufruitier	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Catégorie 01	Non renseigné	1
4	Place de la République	176	RDC, R+1, R+2 et combles aménagés	Commerce en RDC et habitat occupé et vacant en étage ?	Bon état			Mr Moussu Dominique André 4 Pl de la République 64800 Nay	Propriétaire	Maison	1800	Occupé par le propriétaire ou l'usufruitier	286 m2	8	Eau - Electricité - Tout à l'égout	Douche 2 Lavabos 2 WC	Assez confortable 5	Passable	2
5	Place de la République	224	RDC, R+1, R+2 et combles aménagés	Commerce en RDC et habitat en étage	Etat moyen			Copropriétaires Place de la République 64800 Nay	Propriétaire	Local commercial (Commerce avec boutique)	1900	Occupé par le propriétaire ou l'usufruitier	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Catégorie 01	Non renseigné	0
6	Place de la République	175	RDC, R+1, R+2	Commerce en RDC et habitat vacant en étage Immeuble à vendre	Bon état			Bret - Bourstein (Personnes morales non remarquables) 6 Pl de la République 64800 Nay	Propriétaire	Local commercial (Commerce avec boutique)	1900	Location autre que propriétaire ou usufruitier	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Catégorie 01	Non renseigné	2
7	Place de la République	479	RDC, R+1, R+2	Commerce en RDC et habitat en étage	Bon état			Mr lafont Bernard Gabriel 1 CRS Pasteur 64800 Nay	Propriétaire	Appartement	1850	Vacant	108 m2	1	Tout à l'égout	Non renseigné	Ordinaire Catégorie 6	Médiocre	4
7	Place de la République	478	Non accessible	Non accessible	Non accessible	Non accessible	Non accessible	Mr Bernade - Balthazar Thierry Paul Daniel 9 Pl de la République 64800 Nay	Propriétaire (Indivision simple)	(Aucun bâtiment trouvé sur le fichier Matrix)	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	2
8	Place de la République	174	RDC, R+1, R+2	Commerce en RDC et habitat occupé et vacant en étage Immeuble à vendre	Bon état			Mr Mauger Pierre Charles 8 Pl de la République 64800 Nay	Propriétaire	Local commercial (Commerce avec boutique)	1960	Occupé par le propriétaire ou l'usufruitier	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Catégorie 01	Non renseigné	3

9	Place de la République	226	RDC, R+1, R+2 et combles aménagés	Commerce en RDC et habitat en étage	Bon état		Mr Bernade - Balthazar Thierry Paul Daniel 9 Pl de la République 64800 Nay	Propriétaire (Indivision simple)	Local commercial (Commerce avec boutique)	1902	Location autre que propriétaire ou usufruitier	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	2
10	Place de la République	173	RDC, R+1, R+2 et combles aménagés	Commerce en RDC et habitat occupé en étage	Bon état		Mr Barats Jean Lucien André 6 Rue des Marnières 64800 Nay	Usufruitier	Local commercial (Commerce avec boutique)	1520	Location autre que propriétaire ou usufruitier	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	7
11	Place de la République	227	RDC, R+1, R+2 et combles aménagés	Commerce en RDC et habitat en étage	Bon état		Mme Gibert Christiane Raymonde Gaby (Nom de naissance Fontan) 18 Rue des Pyrénées 64800 Nay	Usufruitier	Local commercial (Commerce avec boutique)	1928	Location autre que propriétaire ou usufruitier	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Catégorie 01	Non renseigné	Non renseigné	5
12	Place de la République	172	RDC, R+1, R+2	Commerce en RDC et habitat occupé et vacant en étage	Etat moyen		Copropriétaires 12 Pl de la République 64800 Nay	Propriétaire	Appartement	1900	Vacant	103 m2	6	Eau - Electricité - Tout à l'égout	Lavabo WC	Médiocre Catégorie 7	Passable	0	
13	Place de la République La Maison Carrée	228	RDC, R+1 et combles aménagés	Patrimoine	Bon état		Commune de Nay Mairie 64800 Nay	Propriétaire	(Aucun bâtiment trouvé sur le fichier Matrix)	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	81
14	Place de la République	171	RDC, R+1, R+2	Commerce en RDC et habitat occupé en étage	Bon état		Copropriétaires 14 Pl de la République 64800 Nay	Propriétaire	Local commercial (Local divers)	1900	Location autre que propriétaire ou usufruitier	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	0
15	Place de la République	229	Non accessible	Non accessible	Non accessible	Non accessible	Mr Larousse André 63 Bis Av du Pic du Midi 64800 Igon	Propriétaire	Local commercial (Commerce avec boutique)	1615	Location autre que propriétaire ou usufruitier	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Catégorie 01	Non renseigné	Non renseigné	3
16	Place de la République	169	RDC, R+1, R+2 et combles aménagés?	Commerce en RDC et habitat occupé et vacant en étage	Etat moyen		Copropriétaires 16 Place de la République 64800 Nay	Propriétaire	Local commercial (Commerce avec boutique)	1800	Occupé par le propriétaire ou l'usufruitier	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Catégorie 01	Non renseigné	Non renseigné	0

18	Place de la République	170	RDC, R+1 et R+2	commerces en RDC et habitat occupé en étage	Etat moyen		Copropriétaires Immeuble Dailier 18 Place de la République 64800 Nay	Propriétaire	Local commercial (Local divers)	1880	Location autre que propriétaire ou usufruitier	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Catégorie 01	Non renseigné	0	
						18 Place de la République													
2	Rue Clémenceau - 1 Place de la République	221	RDC, R+1, R+2 et combles aménagés	Commerce vacant en RDC et habitat occupé en étage	Etat moyen		Personnes morales non remarquables par Mr Olivry et Mr Blanquefor 2 Rue des Pyrénées 64800 Mirepeix	Propriétaire	Appartement	1890	Vacant	50 m2	6	Eau - Gaz - Electricité - Tout à l'égout - Chauffage central	Baignoire Lavabo WC	Assez confortable 5	Assez bon	6	
						2 Rue Clémenceau - 1 Place de la République													
3	Rue Clémenceau	523	RDC, R+1 et combles aménagés	Commerce en RDC et habitat en étage	Etat moyen		Mme Iacaze Baradat Marie Thérèse (Nom de naissance Poey) Che de Pontacq 64800 Montaut	Propriétaire	(Aucun bâtiment trouvé sur le fichier Matrix)	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	5
						3 Rue Clémenceau													
4	Rue Clémenceau	222	RDC, R+1 et R+2	Commerce en RDC et habitat en étage	Bon état		Mentieres (Personnes morales non remarquables) 29 Rte de Lamarque 64800 Saint Vincent	Propriétaire	Local commercial (Commerce sans boutique)	2008	Location autre que propriétaire ou usufruitier	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	1
						4 Rue Clémenceau													
5	Rue Clémenceau	347	RDC, R+1 et R+2	Commerce en RDC et habitat en étage	Etat moyen		Mr Mourthe Vincent Sylvain 24 Che des Serres 64800 Coarraze	Propriétaire	(Aucun bâtiment trouvé sur le fichier Matrix)	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	4
						5 Rue Clémenceau													
5	Rue Clémenceau	349	RDC, R+1 et R+2	Commerce en RDC et habitat en étage	Etat moyen		Copropriétaires 5 Rue Clémenceau 64800 Nay	Propriétaire	Local commercial (Commerce avec boutique)	1985	Occupé par le propriétaire ou l'usufruitier	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Catégorie 01	Non renseigné	0	
						5 Rue Clémenceau													
5	Rue Clémenceau	346	Non accessible		Etat moyen	Non accessible	Mr Mourthe Vincent Sylvain	Propriétaire	Appartement et partie professionnelle	1985	Location autre que propriétaire ou usufruitier	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Ordinaire Catégorie 6	Non renseigné	4	
5	Rue Clémenceau	348	Non accessible		Etat moyen	Non accessible	Mr Barrou Jean 26 Che Peyrelongue 64800 Nay	Usufruitier (Indivision simple)	(Aucun bâtiment trouvé sur le fichier Matrix)	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	0	
6	Rue Clémenceau	232	RDC, R+1 et combles aménagés	Vacant	Etat moyen		Mme Triep capdevielle Maryse georgette Nom de naissance Lafforgue) Bât A app 001 Clos Saint Mamet 13 Av Déclaration des droits de l'homme 66240 St Etienne	Propriétaire	Maison: Habitation et grenier	1830	Location autre que propriétaire ou usufruitier	92 m2	6	Eau - Electricité - Tout à l'égout - Chauffage central	Baignoire 2 Lavabos et WC	Assez confortable 5M	Assez bon	2	

7	Rue Clémenceau	214	RDC, R+1 et combles aménagés	Commerce vacant en RDC et habitat vacant en étage	Etat moyen	 7 Rue Clémenceau	 7 Rue Clémenceau	Mr Ramualde-Serviat Sylvain Léon 12 Chemin des Labasseres 64260 Lys	Propriétaire (Indivision simple)	Dépendances (local commun)	1850	Non renseigné	95 m2	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Très médiocre Catégorie 8	Médiocre	5
8	Rue Clémenceau	234	RDC, R+1 et R+2	Commerce en RDC et habitat occupé en étage	Bon état	 8 Rue Clémenceau		La Chapellerie (Personnes morales non remarquables) 6 Che de Guilhem 64320 Idron	Propriétaire	Appartement	1870	Location autre que propriétaire ou usufruitier	68 m2	5	Eau - Electricité - Tout à l'égout - Chauffage central	Baignoire 2 Lavabos et WC	Ordinaire Catégorie 6	Passable	6
9	Rue Clémenceau	213	RDC, R+1 et combles aménagés	Commerce vacant en RDC et habitat occupé en étage	Bon état à moyen	 9 Rue Clémenceau	 9 Rue Clémenceau	Mme Hanoune Nouara 4 Che Riu de Lanne 64800 Bourdettes	Propriétaire	Local commercial (Commerce avec boutique)	1870	Location, non affectée à l'habitation, soumise à T	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Catégorie 01	Non renseigné	4
10	Rue Clémenceau	235	RDC, R+1 et combles aménagés	Commerces occupés et vacant en RDC et habitat occupé en étage	Bon état	 10 Rue Clémenceau		Roquefortune (personnes morales non remarquables) par Mr Sayous 3 Rue Carrere longue 64800 Asson	Propriétaire	Local commercial (Commerce avec boutique)	1870	Location autre que propriétaire ou usufruitier	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Catégorie 01	Non renseigné	7
11	Rue Clémenceau	212	RDC et R+1	Commerce en RDC et habitat vacant en étage	Etat moyen	 11 Rue Clémenceau	 11 Rue Clémenceau	Mme Saint-Josse Valérie Marie- Gabrielle 27 Rue de Saint Vincent 64800 Coarrazze	Propriétaire (Indivision simple)	Maison	1959	Location autre que propriétaire ou usufruitier	84 m2	8	Eau - Electricité - Tout à l'égout - Chauffage central	Baignoire Douche 3 lavabos WC	Assez confortable 5	Bon	3
12	Rue Clémenceau	241	RDC, R+1 et combles	Commerce en RDC et habitat occupé en étage	Bon état	 12 Rue Clémenceau		Personnes morales non remarquables 8 Rue Lom 64800 Nay	Propriétaire	Local commercial (Commerce avec boutique)	1875	Location, non affectée à l'habitation, soumise à T	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Catégorie 01	Non renseigné	6
13	Rue Clémenceau	211	RDC	Commerce vacant en RDC et habitat occupé et vacant en étage	Etat moyen	 13 Rue Clémenceau	 13 Rue Clémenceau	Copropriétaires 13 Rue Clémenceau 64800 Nay	Propriétaire	Local commercial (Commerce avec boutique)	1912	Vacant	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Catégorie 01	Non renseigné	0
14	Rue Clémenceau	419	RDC, R+1 et combles aménagés	Commerce en RDC et habitat occupé en étage	Etat moyen	 14 Rue Clémenceau		SCO Gema (Personnes morales non remarquables) 14 rue Clémenceau 64800 Nay	Propriétaire	Local commercial (Commerce avec boutique)	1991	Location autre que propriétaire ou usufruitier	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	2
15	Rue Clémenceau	461	RDC, R+1 et R+2	Habitat occupé et vacant	Etat moyen	 15 Rue Clémenceau		RCRL (Personnes morales non remarquables) par Mme Variable Plumet Claudi 64230 Mazerolles	Propriétaire	Appartement	1830	Location autre que propriétaire ou usufruitier	37 m2	4	Eau - Electricité - Tout à l'égout - Chauffage central	Baignoire Douche Lavabo	Assez confortable 5M	Non renseigné	6

16	Rue Clémenceau	393	RDC, R+1, R+2 et combles aménagés?	Commerce en RDC et habitat occupé en étage	Bon état		16 Rue Clémenceau	Mr Etcheverry Jean-Bernard Noel 9 Rue de Lom 64800 Nay	Propriétaire (Indivision simple)	Appartement	1875	Location autre que propriétaire ou usufruitier	95 m2	6	Eau - Electricité - Tout à l'égout	Non renseigné	Ordinaire Catégorie 6M	Passable	2
17	Rue Clémenceau	208	RDC, R+1 et combles aménagés	Commerce en RDC et habitat en étage	Etat moyen		17 Rue Clémenceau	J et F Immobilier (Personnes morales non remarquables) par Mr Camps Guiran Joel Rte d'Oloron 64800 Arros de Nay	Propriétaire	Local commercial (Commerce avec boutique)	1880	Location autre que propriétaire ou usufruitier	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Catégorie 01	Non renseigné	3
18	Rue Clémenceau	394	RDC, R+1 et toit terrasse	Commerce en RDC et habitat occupé en étage	Bon état		18 Rue Clémenceau	Mr Etcheverry Jean-Bernard Noel 9 Rue de Lom 64800 Nay	Propriétaire	Local commercial (Commerce avec boutique)	Non renseigné	Occupé par le propriétaire ou l'usufruitier	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Catégorie 01	Non renseigné	2
19	Rue Clémenceau	207	RDC et R+1	Habitat	Etat moyen		19 Rue Clémenceau	Mme Laclaverie Maryse Jeanine Juliette (Nom de naissance Gaudefroy) 19 Rue Clémenceau 64800 Nay	Usufruitier (Indivision simple)	Appartement: Habitation grenier et cave	1870	Occupé par le propriétaire ou l'usufruitier	110 m2	11	Eau - Electricité - Tout à l'égout - Chauffage central	Baignoire Douche Lavabo	Ordinaire Catégorie 6	Bon	8
							Côté Rue du Sallet												
21	Rue Clémenceau	206	RDC, R+1 et combles aménagés	Commerce en RDC et habitat en étage	Etat moyen		21 Rue Clémenceau	Les tabellions de Nais (Personnes morales non remarquables) 7 Rue Charles Peguy 64800 Coarraze	Propriétaire	Appartement et partie professionnelle	1900	Occupé par le propriétaire ou l'usufruitier	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Assez confortable 5	Non renseigné	6
23	Rue Clémenceau	544	RDC et R+1	Commerce	Bon état		23 Rue Clémenceau	CRCAM Pyrénées Gascogne (Personnes morales non remarquables) 11 BD du président Kennedy 65000 Tarbes	Propriétaire	Local commercial (Local Divers)	1800	Occupé par le propriétaire ou l'usufruitier	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Catégorie 01	Non renseigné	2

Tableau des outils à disposition des collectivités de l'étude « L'habitat dans les centres anciens – Quels sont les outils de l'action publique ? » Réalisé pour la DREAL Midi- Pyrénées par le Master 2 Politique d'aménagement du parcours Ville et Territoire de l'Université Toulouse Jean-Jaurès

OUTILS	DESCRIPTION	OBJECTIFS	ACTEURS	INCITATIF COERCITIF	PERIMETRE D'APPLICATION	DUREE	CONTEXTE URBAIN	LIMITES
OPAH (réhabilitation)	Existe depuis 1977. Amélioration d'un parc sans inadaptation structurelle proposée aux propriétaires avec des incitations financières supposées déclencher leurs décisions à effectuer des travaux de remise en état de leurs biens.	Amélioration de logements par leurs propriétaires	ANAH Villes Département Bureaux d'études	incitatif	Prestation et financement de l'animation par collectivité et État	Etude 6 mois Animation 5 ans	Accompagnement de la requalification d'un quartier et actions d'aménagement possibles	Travaux ponctuels et souvent insuffisants réalisés pour une durée de vie de 5 à 10 ans.
OPAH Copropriété	outil préventif ou curatif des copropriétés fragiles.	Il s'agit de rétablir le fonctionnement des syndicats de copropriétaires sur les plans financier, juridique, technique et social, et de stopper les processus de dévalorisation et de dégradation à l'œuvre	Projet partenarial qui implique l'État, l'ANAH ainsi que les syndicats de copropriétaires.	Incitatif	Prestation et financement de l'animation par collectivité et État	3 à 5 ans	Accompagnement de la requalification d'un quartier et actions d'aménagement possibles	Peu efficace si les copropriétés sont trop dégradé
OPAH de Revitalisation Rurale	Concerne des territoires ruraux confrontés à de graves phénomènes de dévitalisation et de paupérisation	Amélioration de l'habitat, lutte contre la désertification rurale.	Intercommunalités, Etat	incitatif	Prestation et financement de l'animation par collectivité et État	3 à 5 ans	Accompagnement de la requalification d'un quartier et actions d'aménagement possibles	
OPAH RU - Renouveau Urbain	Outil contre : - l'insalubrité de l'habitat - friches urbaines, vacance et extrême vétusté des immeubles, morphologie urbaine	Encadre les quartiers anciens en difficultés. Elle a vocation à être un levier opérationnel articulé avec le PLU et le PADD.	ANAH Villes Département Bureaux d'études Baillleurs sociaux	Incitatif	Prestation et financement de l'animation par collectivité et État	3 à 5 ans	Accompagnement de la requalification d'un quartier et actions d'aménagement possibles	Lourd financièrement pour collectivités et ingénierie plus grande
PIG - Programme d'intérêt général	Le projet d'intérêt général (PIG) constitue depuis les lois de décentralisation de 1983 l'un des outils dont dispose l'État pour garantir la réalisation de projets présentant un caractère d'utilité publique, et relevant d'intérêts dépassant le cadre communal, voire intercommunal.	Promouvoir des actions d'intérêt général afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, dont la nature peut être sociale ou technique.	Etat. Préfet Agglomération, Bassin d'habitat Canton Département	incitatif	le PIG doit être en cohérence avec PDALPD et le Programme Local de l'Habitat (PLH).	Pas de durée limitée	Pas de contexte urbain mais la consistance du projet : caractéristiques essentielles (dimension, volume), tout projet devra être suffisamment défini.	Conditions de mise en place lourde

PS - Plan de Sauvegarde	Intervention publique lourde sur les copropriétés les plus en difficulté. Restaurer le cadre de vie des habitants et de redresser la situation d'immeubles en copropriété cumulant des difficultés importantes.	- assainir et de rétablir la situation juridique, de gestion et d'administration des immeubles en copropriété, - traiter des situations de mal logement - intervenir sur le bâti, les équipements collectifs et les espaces extérieurs.	Préfet Communes, Associations d'habitants, Associations de propriétaires ou de copropriétaire.	Incitatif	Prestation et financement de l'animation par collectivité et État	Durée de 5 ans	Accompagnement de la requalification d'un quartier et actions d'aménagement possibles	Figer un quartier Procédure lourde et couteuse
MOUS - Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale - Insalubrité	Complément OPAH, équipe pluridisciplinaire mise en place par collectivités pour repérer l'habitat insalubre et aider ses occupants. Les missions des MOUS sont de plusieurs types : Les MOUS relogement, MOUS projets, MOUS insalubrité, MOUS logement, MOUS de prospection d'une offre nouvelle de logements sociaux, privés ou sociaux, dans le diffus.	Amélioration de la qualité de l'habitat privé et lutte contre les situations d'habitat indigne	Communes Conseil General EPCI Organismes HLM	Incitatif	Elles apportent un appui, normalement ponctuel, à la gouvernance des PDALPD, montage du dispositif d'évaluation en continu, observation	1 à 3 ans	Accompagnement de la requalification d'un quartier et actions d'aménagement possibles	Les conventions relatives aux MOUS doivent être très explicites
RHI- Résorption de l'habitat insalubre (démolition)	Implique la création ou mise à niveau du réseau d'assainissement d'un quartier et de traitement de l'habitat insalubre Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux	Reloger les habitants du bâti démolé en logement social (LLS, LES). créer ou remettre à niveau des réseaux Créer des réserves foncières pour des équipements publics	Etat Communes EPCI	coercitif	Possibilité de convention	Etudes 2 ans et réalisation variable	Outil souvent ponctuel sur secteurs très dégradés et à démolir. Opération lourde et coûteuse.	Couteux pour les collectivités Pas applicable sur les bâtiments sauvegardés
THIRORI- Traitement de l'habitat insalubre remédiable sous opération de restauration immobilière	Les opérations RHI ou THIRORI sont éligibles que si elles s'intègrent dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne planifiée temporellement et spatialement sur le territoire.	acquisitions publiques dans le cadre d'opérations de restauration immobilière traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux	L'ANAH et les collectivités locales	Coercitif	Possibilité de convention	Etudes 2 ans et réalisation variable	Les opérations visées doivent concerner des ensembles d'immeubles regroupés, en îlots ou parties d'îlots bâtis, ou implantés isolément dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement coordonné.	Couteux pour les collectivités Pas applicable sur les bâtiments sauvegardés
PRI - Programme de restauration immobilière (réhabilitation)	Déclarer d'utilité publique. Effet direct d'amélioration de l'habitat et/ou de protection du patrimoine par obligation de travaux complets de remise en état d'habitabilité d'immeubles, obligation applicable à tout bâti d'habitation.	Prescription de travaux sur bâti existant sous peine d'expropriation. Démolition, curetage et réalisation d'équipements possibles. Politique patrimoniale possible.	Etat Collectivités territoriales ANAH	coercitif	Opération d'aménagement : régie directe, convention publique d'aménagement	Etudes 1 an et réalisation 5 ans	Remise à niveau secteur dégradé avec restructuration foncière, immobilière et de propriété et traitement urbain.	Préemptions rare et couteuse et impopulaire pour les collectivités

OUTILS	DESCRIPTION	OBJECTIFS	ACTEURS	INCITATIF COERCITIF	PERIMETRE D'APPLICATION	DUREE	CONTEXTE URBAIN	LIMITES
ORI - Opération de restauration immobilière	Remplace les PRI plus suppression du périmètre d'application	Prescription de travaux sur bâti existant sous peine d'expropriation. Démolition, curetage et réalisation d'équipements possibles. Politique patrimoniale possible.	Etat Collectivités territoriales ANAH	coercitif	Opération d'aménagement : régie directe, convention publique d'aménagement	Etudes 1 an et réalisation 5 ans	Remise à niveau secteur dégradé avec restructuration foncière, immobilière et de propriété et traitement urbain.	Préemptions rare et couteuse et impopulaire pour les collectivités
DPU - droit de préemption urbain DPUR - Droit de préemption urbain renforcé	C'est un moyen d'acquisition, au même titre que le droit de préemption dans les ZAD. Ce droit ne peut toutefois être exercé qu'en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement urbain dans une zone préalablement définie, et moyennant paiement du prix du bien.	Créer de la réserve foncière Un moyen de connaître les prix et de constituer des références Permet d'assurer à la commune la sauvegarde de ses intérêts, lors de la fixation du prix du bien	Communes EPCI	Coercitif	Partie des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) délimitées par le PLU approuver ou le POS rendu public. Territoires couverts par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).	Indéterminé	Partie des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) délimitées par le PLU approuver ou le POS rendu public. Territoires couverts par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).	Le droit de délaissement implique que la collectivité dispose des fonds nécessaires à cet achat
OIN - Opérations d'intérêt national	Une « Opérations d'intérêt national » (OIN) est une procédure du Code de l'Urbanisme qui permet à l'Etat de déterminer les modes d'utilisation de certains périmètres jugés stratégiques et d'intérêt national, et d'y exercer seul, les principales compétences d'urbanisme.	Favoriser le développement économique d'un territoire La construction ou la réhabilitation d'un quartier L'amélioration du réseau des transports.	Etat Collectivités	Coercitif	POIN (périmètres d'opération d'intérêt national) peut concerner un à plusieurs quartiers	5 à 10 ans	Chaque territoire concerné par une OIN est considéré comme un territoire prioritaire sur lequel doit se concevoir et se mettre en œuvre un projet urbain exemplaire et d'envergure.	Opération très lourde et couteuse
Ami Centre Bourg	Programme expérimental pour la revitalisation des centres-bourgs. Le maillage équilibré du territoire, avec la présence de centres-bourgs vivants et animés, est un enjeu majeur de l'égalité des territoires et un levier de la transition écologique.	Dynamiser l'économie des bassins de vie ruraux et périurbains Améliorer le cadre de vie des populations Accompagner la transition écologique des territoires et limiter l'étalement urbain.	Préfet Etat ANAH EPCI Communes. Conseils régionaux Conseils généraux	Incitatif	Opération d'aménagement convention publique d'aménagement	Indéterminé	Les bourgs des bassins de vie ruraux, qui ont un rôle de structuration du territoire et d'organisation de centralités de proximité. - Les bourgs dans les 3èmes couronnes périurbaines	Mise en place trop récente

PNRQAD	Projet global visant à requalifier des quartiers anciens dégradés via un appel à candidature national. Cela se traduit par des actions leviers de traitement des bâtis les plus dégradés avec une maîtrise publique des immeubles (opérations de requalification des îlots d'habitat dégradé), des interventions des bailleurs sociaux nécessaire aux actions de relogement, des aides à la réhabilitation des logements des propriétaires privés (OPAH RU) et des actions de redynamisation des commerces et activités.	Résoudre efficacement l'habitat indigne, remettre sur le marché des logements vacants et lutter contre la précarité énergétique tout en favorisant la mixité sociale.	ANRU ANAH Etat Communes EPARECA EPCI Bailleurs sociaux	Coercitif	Convention signée entre la commune ou EPCI et les différents acteurs (ANAH ANRU Etat et les opérateurs)	Limitée à 7 ans.	Intervention sur les quartiers anciens dégradés.	Définition des quartiers anciens dégradés incomplète car pas de critère sur les caractéristiques socio-économiques et socioculturels. Aussi, nombre trop restreint de quartiers retenus.
ZPPAUP (ou AVAP)	Elle a pour objet d'assurer la protection du patrimoine paysager et urbain et mettre en valeur des quartiers et sites à protéger pour des motifs d'ordre esthétique ou historique en exprimant l'ambition d'améliorer la notion de champ de visibilité (« périmètre de 500 m » aux abords d'un monument historique) en lui substituant un « périmètre intelligent ».	Elle permet de saisir dans leur diversité les éléments du patrimoine collectif local : une suite de façades homogènes, la trame d'un paysage, un ensemble à caractère monumental, etc.	Collectivités, Etat, Architecte des bâtiments de France	Incitatif	centre ancien, convention entre Etat et collectivités	pas de durée précise mais peut être révisé	La ZPPAUP prend en compte la protection du patrimoine dans la globalité d'un territoire et permet notamment de se soustraire à la règle du périmètre des Monuments Historiques (500 mètres).	La lourdeur de la procédure en termes de délais (de 2 à 3 ans) et de moyens (frais d'études à 50%) peut dissuader les petites communes.
PSMV - Plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine	Procédure d'Etat lourde et centralisée, longue à élaborer, elle permet la défiscalisation des travaux réalisés par les propriétaires bailleurs	Il s'agit de régir tout acte d'aménagement, de transformation ou de construction dans le respect de l'existant	Préfet Maire EPCI	Incitatif	Compatibilité avec le PADD ou le PLU Partenariat ETAT collectivités	Pas de durée limitée	Il comporte des dispositions réglementaires régissant tous les travaux dans le périmètre ou dans un quartier.	Figer un quartier Procédure lourde et couteuse
ZAC - Zone d'aménagement concertée	Intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés	Démolition- reconstruction PAZ, changement de parcellaire, concertation et aménagement, projet de grande envergure.	Collectivités EPCI SEM	coercitif	Possibilité de convention	Etudes 2 ans et réalisations 5-10 ans	Tissu dégradé à recomposer, friches, foncier sous-utilisé, changement d'affectation.	procédure longue, 5 à 10 ans voir plus, investissement lourd financièrement pour les collectivités

Appel d'offre pour le volet projet urbain de Nay

Objet du marché : dialogue compétitif pour un accord cadre de maîtrise d'œuvre urbaine concernant la réalisation du projet de revitalisation du centre bourg de Nay.

Date de parution 03/06/2015

Nom et Adresse officiels de l'organisme acheteur :

Commune de Nay
Place de la république CS 70034
64800 Nay

Catégorie de services : 12.

CPV -

Objet principal : 71400000

Objets supplémentaires : 71240000.

Lieu d'exécution : ville de Nay, 64800 Nay.

L'avis implique l'établissement d'un accord-cadre.

Accord-cadre avec un seul opérateur.

Durée de l'accord-cadre : 48 mois.

Caractéristiques principales :

La commune de Nay a été sélectionnée dans le cadre de l'appel à Manifestation d'intérêt (ami) " revitalisation des centres - bourgs". Les projets structurants à développer sur 6 années concernent les domaines de l'aménagement urbain, de l'habitat, du développement touristique, du développement économique, de l'environnement.

La procédure choisie pour le présent marché est une procédure de dialogue compétitif en application des articles 36, 67 et 74 du CMP ainsi que de l'article 78 du CMP relatif aux accords cadres. Au terme de cet accord-cadre, l'équipe pourra se voir confier des missions de conception urbaine, de coordination architecturale de projet, des missions de maîtrise d'œuvre des espaces publics.

L'Aapc complet est téléchargeable sur le site www.eadministration64.fr

Nombre de reconductions éventuelles : 0.

Refus des variantes.

Prestations divisées en lots : non.

Durée du marché ou délai d'exécution : 48 mois à compter de la notification du marché.

Langues pouvant être utilisées dans l'offre ou la candidature : français.

Unité monétaire utilisée, l'euro.

Conditions de participation :

Critères de sélection des candidatures : capacité économique et financière: 30%

Capacité humaine et technique: 70 %.

Situation juridique - références requises : déclarations sur l'honneur en application de l'article 44 du Code des marchés publics. Ces renseignements peuvent être remis sur les formulaires Dc1 et Dc2.

Capacité économique et financière – références requises : déclaration concernant

le chiffre d'affaire global et le chiffres d'affaires concernant le service objet du marché, réalisé au cours des trois derniers exercices disponibles. Dans le cadre d'un groupement, chaque candidat devra fournir ces pièces Référence professionnelle et capacité technique – références requises : capacité humaine technique : pour chaque compétence exigée,

1. Présentation de trois références significatives au regard des ambitions du projet et du savoir-faire du candidat, indiquant pour chaque référence le programme, les missions réalisées, le montant des honoraires, la maîtrise d'ouvrage, un plan ou des visuels significatifs, une note succincte de présentation (intentions, intérêt, ambition).

2. Présentation d'une liste exhaustive de références. Les éventuelles références communes seront mises en évidence.

3. Présentation de l'entreprise ou du groupement : noms, qualifications professionnelles, CV.

La prestation est réservée à une profession particulière.

Référence des dispositions législatives, réglementaires ou administratives applicables : architecte urbaniste.

Nombre minimal de candidats admis à présenter une offre : 3.

Nombre maximal de candidats admis à présenter une offre : 3.

Critères objectifs de limitation du nombre de candidats : capacité économique et financière: 30%

Capacité humaine et technique: 70%.

Critères d'attribution :

Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération.

- expression d'une intention urbaine qui décline les principes d'aménagement : 30 %;
- expressions techniques et économiques de ces principes d'aménagement : 20 %;
- expressions de l'organisation de la maîtrise d'œuvre urbaine et de sa méthodologie de travail avec la maîtrise d'ouvrage : 20 %;
- offre financière du candidat : 30 %.

Type de procédure : dialogue compétitif.

Date limite de réception des candidatures : 6 juillet 2015, à 16 heures.

Analyse des différents groupements de candidats pour le volet urbain par la SEPA

N° de candidature	référence 1			référence 2			référence 3			Travail en commun	
	Entreprise	missions	montant opération	plan et note de présentation	missions	montant opération	plan et note de présentation	missions	montant opération		plan et note de présentation
1	URBICUS (Versailles)	Aménagement et restructuration du centre ville d'Inzacc-Lochrist (Morbihan)	3 200 000 € HT	Structuration des espaces publics, création de logements sur les triches industrielles, aménagement des bords de rivière (4 ha)	Aménagement des abords de rabattails de Bernay (Eure)	4 500 000 € HT	Requalification des espaces du centre ville, voiries, stationnement (1,5 ha)	Plan guide d'aménagement et de valorisation des berges de l'Oronne à Clamecy (Yonne)	24 350 € HT	Valorisation de l'espace public, du patrimoine fluvial et bâti	Oui URBICUS et SAFEGE
	SAFEGE	Maîtrise d'ouvrage relative à la rénovation du Bd de l'Océan à la Teste de Buch (33)	4 500 000 € HT	Permettre l'accès aux résidences, différencier les flux, faciliter le stationnement.	Maîtrise d'ouvrage relative au projet de renouvellement urbain du quartier du Hameau (PAU)	5 à 10 M €	Accord cadre de maîtrise d'ouvrage complète pour la rénovation des nœuds	Les quais de la Gironde à Pauillac (Médoc)	9 500 000 € HT	Valorisation de l'espace public et ouverture vers le tertiaire viticole et le centre-ville	
	EMTIS	Simulations statiques et dynamiques sur le territoire de la CUB	NC	réalisation de simulations de trafics	Création d'un modèle multimodal de déplacement sur le territoire de la Gironde	74 000 € HT	Simulation dynamique des trafics, scénarios d'aménagement de carterours	Etude de circulation à La Rochelle	80 000 € HT	Diagnostic et simulation des impacts des projets d'aménagement	
	WONDERFULIGHT	Cathédrale saints-Marie à Oloron	155 000 € HT	Mise en valeur par des effets lumineux colorés de la façade et des toitures	Réaménagement de la place Ferdinand Buisson (33)	142 000 € HT	Mise en valeur des éléments majeurs de l'espace urbain, projection de lettres colorées sur le sol	Réhabilitation des espaces publics majeurs du centre-ville historique d'AGEN	NC	Mise en lumière du centre historique	
	KWBG (Bordeaux)	Opération 50 000 logements pour la métropole bordelaise	Honoraires 56 000 € HT	Etude de programmation, conception urbaine et paysagère, maîtrise d'ouvrage des espaces publics. Pas mandataire	Etude architecturale, urbaine et paysagère sur le centre ville d'Annieux les Ballis (33)	NC	Définition d'une stratégie urbaine et paysagère, programmation d'espaces publics	Le jardin de la Bastide à Créon (33)	90 000 € HT	Maîtrise d'ouvrage d'espace public	
	Coloboo	Opération 50 000 logements pour la métropole bordelaise	Honoraires 114 500 € HT	Etude de programmation, conception urbaine et paysagère, maîtrise d'ouvrage des espaces publics. Pas mandataire	Projet Agricolture Murs à péches de Montreuil	650 000 € HT	Etude et maîtrise d'ouvrage pas mandataire.	Place de l'Évêché de Saint-Pol de Léon (29)	300 000 € HT	Maîtrise d'ouvrage d'espace public. Pas mandataire	
2	Alto Step	Plan guide des espaces publics d'Arjuzanx (40)	19 300 € HT	expertise urbaine, développement durable. Mandataire	Quartier Joliot Curie à Paris	16 000 000 € HT	Etude d'impact, stratégie de gestion des eaux pluviales. Pas mandataire.	Voie verte de la ZAC Rte de Toulouse à Bégles	7 300 000 € HT	maîtrise d'ouvrage des espaces publics	oui
	Coup d'éclat	Eco-quartier Camille Claudel à Palaiseau	NC	Co-traitance pour mise en lumière	Plan lumière de la ville de Saint-Ouen	5 M € HT	Co-traitance pour mise en lumière	Schéma directeur et maîtrise d'ouvrage de l'eco quartier du Raquet	nd	Co-traitance pour mise en lumière	
	Agoraohé	Etudes globales des déplacements sur le territoire de 7 communes du marais poitevin	35 875 € HT	Analyse territoriale dans une logique de développement durable	Elaboration d'un plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (CREON)	NC	Aménagement des espaces et circulations douces	Elaboration du plan de circulation dans une logique d'un nouveau partage de la voirie entre usagers (Couturas 33)	16 500€ HT	Analyse urbaine, comptage, expertise	
	Atelier Cité Architecture (Paris)	Aménagement des berges de la Meurthe à Raon l'Étape	450 000 € HT	Aménagement d'espaces publics, zone d'expansion des zones, espaces de loisirs.	Aménagement des abords de l'hôtel de ville et d'une halle de marché couvert à Montreuil (Doubs)	2 600 000 € HT	Affirmer la cohérence du centre-ville et conforter la vie urbaine (commerces, paysage, patrimoine, mobilité)	Aménagement de l'avenue Saint-Vincent de Paul à Doux (40)	5 700 000 € HT	Redessiner l'entrée de ville	
3	ARTELLIA EAU & ENVIRONNEMENT	Aménagement de la Place des arts à Caudebec	2,6 M € HT	Maîtrise d'ouvrage infrastructure	Restructuration des réseaux EU et EP de Nay	4,5 M € HT	Maîtrise d'ouvrage réseaux	Requalification de l'avenue de Buross	1,7 M € HT	Maîtrise d'ouvrage infrastructure	non
	Yon ANTON-OLANO	Aménagement de la côte sud d'Anglet	4 M € HT	Mise en lumière du projet (Paysagistes mandataires)	Aménagement des abords de rabattails de Moissac	1,6 M € HT	Mise en lumière du projet (ABF mandataire)	Réaménagement de l'avenue de Buross (PAU)	13 500	Mise en lumière du projet	
	SORMEA	Etude de circulation et de stationnement d'AGEN	NC	schéma d'organisation de circulation et de stationnement	Projet de contournement de communes du Puy de Dôme	36 000 € TTC	Diagnostos de circulation, élaboration de scénarios	Etude de circulation et de stationnement de Haguenau	16 572 € TTC	Diagnostos de circulation, élaboration de scénarios	
	PAYS ET PAYSAGES	Aménagement de la place centrale et des rues adjointes à Tardets	400 000 € HT	Mission de maîtrise d'ouvrage des espaces extérieurs	Aménagement de la traversée et de la place de la Mairie à Puyoo	1 000 000 € HT	Mission témoin infrastructures, ARTELLIA mandataire.	Aménagement de la place de la mairie de Monétin	1 294 611 € HT	Mission témoin infrastructures, Paul CANET mandataire	

N° de candidature	Entreprise	référence 1			référence 2			référence 3			Travail en commun
		missions	montant opération	plan et note de présentation	missions	montant opération	plan et note de présentation	missions	montant opération	plan et note de présentation	
4	D'UNE VILLE A L'AUTRE... (Toulouse)	Aménagement de la station littorale du Vieux Boucau	2,8 M d'€ HT	Maîtrise d'œuvre complète de l'aménagement des espaces publics (rues et places, parc du Indosan)	Aménagement des espaces publics de Vieuxsur sur Tam (7 000 habitants)	3 M d'€ HT	Mission d'étude puis AMO réalisation	Aménagement du cœur de village de Saint-Féol du Lauragais (31)	1 800 000 € HT	Mission complète de maîtrise d'œuvre	non
	SARL DESPRE ARCHITECTES	Aménagement des espaces publics-voies-réseaux du centre ville de Nay	NC	Mission de maîtrise d'œuvre complète	Relief et proposition de renaturation des Halles Berchon	NC	Etude	Restructuration, mise en sécurité et accessibilité de la maison St Michel à Pau	2 527 000 € HT	Mission de maîtrise d'œuvre complète	
	BET IDEIA VRD	Pas de référence en nom propre		Structure créée en 2014	Mission de maîtrise d'œuvre d'un programme de voirie à Espelette	114 540 € HT	mission complète de maîtrise d'œuvre				
	WONDERFLIGHT	Cathédrale Sainte-Marie à Oloron	155 000 € HT	Mise en valeur par des effets lumineux colorés de la façade et des toitures	Réaménagement de la place Ferdinand Buisson (33)	142 000 € HT	Mise en valeur des éléments majeurs de l'espace urbain, projection de lettres colorées sur le sol	Réhabilitation des espaces publics majeurs du centre-ville historique d'Agen	NC	Mise en lumière du centre historique	
5	DESSEIN DE VILLE (Toulouse)	Etude de réflexion et de programmation sur les espaces publics du centre-ville de Mazamet (81)	892 000 € HT	Etude et mission de réalisation des espaces publics (places, rues)	Reconquête du centre ancien - Plan de référence du centre de Foix	Honoraires 40 000 € HT	Réalisation d'un plan de référence et d'une charte paysagère	Etude des espaces publics du centre-ville de Rével (31)	Honoraires 30 000 € HT	Mission d'étude	non
	ARTELIA	Aménagement de la Place des aïeux à Caulerets	2,6 M d'€ HT	Maîtrise d'œuvre infrastructure	Restructuration des réseaux EU et EP de Nay	4,5 M d'€ HT	Maîtrise d'œuvre réseaux	Requalification de l'avenue de Buros	1,7 M d'€ HT	Maîtrise d'œuvre infrastructure	
	WONDERFLIGHT	Cathédrale Sainte-Marie à Oloron	155 000 € HT	Mise en valeur par des effets lumineux colorés de la façade et des toitures	Réaménagement de la place Ferdinand Buisson (33)	142 000 € HT	Mise en valeur des éléments majeurs de l'espace urbain, projection de lettres colorées sur le sol	Réhabilitation des espaces publics majeurs du centre-ville historique d'Agen	NC	Mise en lumière du centre historique	
	Agence d'architecture AALGB (Bordeaux)	Aménagement de la traversée du Bourg de La Roque-Gageac	1 680 000 € HT	Mission de maîtrise d'œuvre complète, ARTELIA mandataire	Aménagement du Bourg d'Espéjans (33) Places et jardins	2 549 030 € HT	Mission de maîtrise d'œuvre complète et OPC	Aménagement de la promenade du Château à Castelarrain (82)	1 445 000 € HT	Mission de maîtrise d'œuvre complète	
6	Atelier Paysages	Aménagement des espaces publics (Garlin)	700 000 € HT	Mission de maîtrise d'œuvre complète, co-traitant AALGB	Aménagement des espaces publics (Navarrenx)	1 000 000 € HT	Mission de maîtrise d'œuvre complète et OPC	Aménagement des espaces publics (La Bastide-Chalosse)	800 000 € HT	Mission de maîtrise d'œuvre complète et OPC	oui
	Géraud PERIOLE	Aménagement du Trait d'Union (Cahors)	1 800 000 € HT	Mise en lumière, C Binchot architecte mandataire	Aménagement de l'ancienne école (Cahors)	4 500 000 € HT	Mise en lumière d'un parcours sur les berges de Saonne	Requalification de l'avenue de Buros	1,7 M d'€ HT	Maîtrise d'œuvre infrastructure	
	ARTELIA	Aménagement de la Place des aïeux à Caulerets	2,6 M d'€ HT	Maîtrise d'œuvre infrastructure	Restructuration des réseaux EU et EP de Nay	4,5 M d'€ HT	Maîtrise d'œuvre réseaux	Etude de circulation et de stationnement de Haquenaux	16 572 € TTC	Diagnostos de circulation, élaboration de scénarios	
	SORMEA Sous-traitant Anéla	Etude de circulation et de stationnement d'Agen	NC	schéma d'organisation de circulation et de stationnement	Projet de contournement de communes du puy de Dôme	36 000 € TTC	Diagnostos de circulation, élaboration de scénarios	Etude pour le développement urbain du centre-bourg (Bassussarry)	NC	Diagnostic territorial, composition urbaine et paysagère.	
7	SAMAZUZU (Blarritz)	Aménagement Av Sadi Carnot, Place St Roubi, Rues Mont Luc et 4 septembre (Mont-de-Marsan)	NC	Maîtrise d'œuvre urbaine, requalification de l'emprise et du cœur de ville	Projet d'aménagement urbain du centre-ville de Saint-Paul-Léon-Dax	NC	Maîtrise d'œuvre urbaine, diagnostic et études préliminaires	Développement du centre-bourg de Halsou	3,45 M d'€ HT	Dossier de ZAC, étude urbaine	oui
	BET VRD IMS	Requalification du centre-bourg d'Uzartiz	3,3 M d'€ HT	Maîtrise d'œuvre complète en co-traitance avec Samazuzu	Requalification du centre-bourg de Bassussarry	2,4 M d'€ HT	Maîtrise d'œuvre complète en co-traitance avec Samazuzu	Etude prospective des déplacements à Saint-Georges de Renès (69)	15 000 € HT	Analyse de la faisabilité d'une nouvelle voirie, organisation des déplacements	
	TRANSITEC INGENIEURS-CONSEILS	Plan de circulation et de stationnement à Thongny sur Mame	30 000 € HT	Mise en place d'une politique de déplacements et stationnements cohérents	Plan local de Déplacements d'Arbetteu-en-Bugey (01)	45 000 € HT	Elaboration d'un concept multimodal	Aménagement de places et espaces publics	500 700 € HT	Aménagement de places et espaces publics	
	Xabi ARBELIDE architecte paysagiste	Opération cœur de ville de Cambou les Bains	551 202 € HT	Aménagement des rues et place. Mission de maîtrise d'œuvre en co-traitance avec IMS	Mise en valeur du bourg d'Espélette	1 231 000 € HT	Aménagement de places et espaces publics	Place et plan lumière (Aveyron)	NC		
ECLAIRAGE TECHNIQUE INTERNATIONAL	plan lumière (Bandol)	NC		Plan lumière et place de la Madeleine (Bérgence)	NC						

N° de candidature	Entreprise	référence 1			référence 2			référence 3			Travail en commun
		missions	montant opération	plan et note de présentation	missions	montant opération	plan et note de présentation	missions	montant opération	plan et note de présentation	
8	ATELIER LAVIGNE (Pau)	Plan de référence d'aménagement sur l'ensemble du bourg de Fontillenies	NC	Identifier les secteurs de projet et mettre en place des actions (aménagement d'un jardin, d'un bâtiment public)	Etude d'urbanisme réglementaire à Saint-Léonard de Noblat	259 715 € HT	Diagnostic, orientation du projet urbain, mise en place d'actions	Aménagement urbain du centre-ville de Eauze	3,8 M d€ HT	Redonner de la qualité urbaine au tour de ville et laisser respirer le centre	non
	INGEROP	Plan guide et étude pré-opérationnelle du quartier Bastide Brazza (Bordeaux)	155 000 € HT	Diagnostic, étude technique	Aménagement de l'entrée Ouest de la ville de Mont-de-Marsan	7,5 M d€ HT	Requalification des espaces publics de l'entrée ouest, réaménagement de places	Réaménagement du quartier des Artillos (Mérignac)	2,4 M d€ HT	MOE VRD, dossiers réglementaires environnementaux	
	HETRE PAYSAGE	Aménagement d'un parc à Artillos (61)	NC	conception et assistance à la réalisation	Pas d'autres références en nom propre						
	WONDERFULLIGHT	Cheminement lumière Gambaetta Méridocok (Bordeaux)	NC	x	Réaménagement de la place Ferdinand Buisson (Bordeaux)	142 000 € HT	x	Restauration du qual Franklin et la place St Sauveur (St Goustan)	NC	x	
9	THAL ARCHI (Pau)	Maîtrise d'ouvrage pour l'aménagement de la place Lacabanne à Monein	1 294 00 € HT	Valorisation du patrimoine, gestion du stationnement, aménagements paysagers	Maîtrise d'ouvrage pour l'aménagement de la place Marceau d'Arzacq-Arauguet	718 000 € HT	Gestion des circulations, du stationnement, aménagements paysagers	Aménagement de la traversée du bourg de Lanceveau	750 000 € HT	Securiser les circulations, organiser le stationnement, créer un lieu de vie	oui
	SAS OTCE AQUITAINE	Piétonisation du centre ville de DAX	3 M d€ HT	Aménagement d'espaces publics, schéma directeur des rues et places	Aménagement des espaces publics de la station de Courrèze	1 070 000 € HT	Aménagement de places et de la RD	Aménagement du cœur de village de Bedous	512 000 € HT	Requalification de la traversée de bourg	
	SARL CONVERGENCES	Absence de références									
10	A GONZALEZ architecte (Lescqnan)	Pas de références d'aménagement de centre-bourgs									
	Clementine LESCANNE	Les espaces publics du cœur de bastide de Nisy	NC	esquisse d'aménagement pour la place de la République dans le cadre de l'AMI							non
	Fanny Gerbeaud	Pas de références d'aménagement de centre-bourgs									
	ECR environnement	Maîtrise d'ouvrage pour l'aménagement des espaces publics du centre bourg de la Chevrolliers (44)	1 220 000 € HT	Elaboration de schémas d'aménagement d'espaces publics, sécurisation des déplacements, stationnements	Maîtrise d'ouvrage pour l'aménagement des espaces publics du centre bourg d'Aulnay de Saintonge (17)	1 500 000 € HT	Maîtrise d'ouvrage complète, dossiers réglementaires environnementaux	Maîtrise d'ouvrage pour l'aménagement des espaces publics du centre bourg de Benet (65)	470 000 € HT	Maîtrise d'ouvrage complète	