Colloque : Repenser le renouvellement urbain en centre ancien –
Paris - CIUP - 5 décembre 2024
Le point de vue de l'ACAD – Emmanuelle Pernes

Le renouvellement urbain des centres anciens est un sujet central qui répond à des enjeux multiples : nécessité d'une gestion économe du foncier, inscrite dans la loi Climat et Résilience et renforcée par le ZAN, lutte contre l'obsolescence du bâti qui devient visible après être restée longtemps sous les radars, contre la spécialisation sociale, la déprise commerciale, la fuite des activités, risques d'effondrements de certains bâtis anciens mal entretenus (Marseille, Lille, Bordeaux, Toulouse...) et s'inscrit dans une urgence multifactorielle.

Au-delà de la grande diversité des centres anciens, des situations de marché, qui imposent des manières d'agir adaptées au cas par cas, on observe des points communs aux centres anciens.

Ils présentent une structure de la propriété morcelée, avec des situations immobilières complexes comprenant des monopropriétés et des copropriétés.

Ils occupent une fonction particulière dans le marché local du logement, avec des petits logements locatifs privés peu adaptés au logement des familles, et des propriétaires qui trouvent avantage à exploiter des logements dégradés et qui peuvent établir des rapports de force violents,

Ils ont une forte dimension patrimoniale liée à l'histoire et aux bâtiments ou monuments emblématiques des villes.

Les conditions de la réussite d'une opération de renouvellement urbain en centre ancien

Les opérateurs disposent d'une boîte à outils riche et complexe pour affronter des conditions d'interventions très spécifiques.

Il faut un projet multithématique global et ambitieux pour mobiliser les fonds nécessaires et engager l'adhésion de toutes les parties prenantes. On est sur le temps long de la ville qui se heurte à la temporalité des élections et de la durée de mandat des élus. Il faut donc jalonner le projet avec des actions concrètes qui se voient.

On a besoin d'investisseurs de long terme, tel les bailleurs sociaux, à condition qu'ils n'aient pas de mauvaise surprise sur le gros œuvre.

L'intervention sur le patrimoine nécessite une évaluation de ses possibilités d'adaptation aux exigences contemporaines : qualité intrinsèque de la conception et de la construction, confort thermique, économie d'énergie, stationnement des véhicules... Il faut réinterroger cette notion de patrimoine en situation, de manière collective et pouvoir se poser la question de la démolition.

Une ingénierie qualifiée à la hauteur des enjeux est nécessaire, juridique, immobilière, humaine, mais n'est pas toujours présente dans les petites villes.

il faut un portage politique fort et une organisation du pilotage en mode projet décloisonné donnant des chances de réussite au projet global de revitalisation du centre-ville

Le modèle économique de telles interventions n'existe pas. Il faut des subventions, mais c'est très difficile de se projeter avec des budgets faibles sur du bâti ancien, ce qui rend nécessaire d'adapter la ressource aux situations rencontrées pour tenir le cap du projet dans le temps, et pour cela réussir à fédérer différents niveaux de collectivités et de services ou agences de l'état

En conclusion : Les opérateurs ont « du pain sur la planche » et des défis passionnants à relever. Ces sujets nécessitent des professionnels déterminés, motivés, formés, ainsi qu'une volonté politique très forte et donc des élus qu'il faut aider dans l'opérationnalité au quotidien.