



L'INTERVENTION EN CENTRE ANCIEN : ELEMENTS DE BIBLIOGRAPHIE

novembre 2004

Toutes les références suivies d'un astérisque sont consultables au centre documentaire du CRPV-PACA.

Contact : Isabelle Marguerite, 04 96 11 50 43 ; isabelle.marguerite@crpv-paca.org

Approches générales

Les mécanismes fonciers de la ségrégation

ouvrage collectif, Paris : ADEF, mars 2004, 280 p.
La ville n'a jamais été le lieu idyllique du brassage citoyen. Cependant, l'éclatement des grandes métropoles en quartiers hétérogènes pose une double question fondamentale : La division sociale des quartiers est-elle une simple projection sur le sol des clivages d'une société devenue de plus en plus inégalitaire ? Les fractures urbaines surdéterminent-elles au contraire les inégalités sociales ? De la réponse à ces questions dépend le bien fondé des politiques de la Ville. Les marchés fonciers sont-ils responsables de la ségrégation urbaine de l'habitat ou en sont-ils la conséquence ? Le droit de l'urbanisme contribue-t-il à réduire les exclusions ou favorise-t-il au contraire la production des ghettos ?

Les Opah, un outil pour demain *

ANAH. Paris : ANAH, 2004, 46 p
Ce guide présente différents exemples de mise en œuvre d'OPAH (Marseille, région grenobloise, Lyon) et explore les possibilités offertes par cet outil dans le cadre des politiques locales de l'habitat : patrimoine, copropriétés dégradées, mixité sociale, insalubrité, reconquête de centre-ville, etc ...

Le renouvellement urbain dans les grandes villes *

Revue Urbanisme, 12/2003
Ce hors série est la synthèse des travaux menés au cours de d'une série de séminaires portant sur le thème du renouvellement urbain. Pour chaque ville (Dijon, Grenoble, Le Havre, Metz, Mulhouse, Roubaix, Saint-Etienne) qui a accueilli un séminaire un article rend compte du contexte, des pratiques et propose une synthèse des problématiques locales.

Intervenir en quartiers anciens : enjeux, démarches, outils

BOUCHE Nancy (dir.)
Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, ministère de l'Équipement, des transports et du logement
Paris : Ed. du Moniteur, 2000, 542 p., bibliogr. (coll. Guides)

Ce guide très détaillé définit d'abord les enjeux et les démarches (ce que sont les quartiers anciens dans le fonctionnement urbain, proposition d'une démarche comportant étapes de diagnostic, d'élaboration de projet, de montage des procédures et de mise en œuvre), puis propose une présentation des outils d'intervention et des principales réglementations.

Renouvellement urbain. Guide pour l'action quartiers anciens : méthodes et pratiques*

Gorrichon, Yves (dir)
Paris : Caisse des Dépôts et Consignations, 2003.- 87 p.

(Cahiers pratiques du renouvellement urbain, n°4)
Ce guide présente de nouvelles pratiques au service d'une requalification du patrimoine immobilier urbain et d'une amélioration des conditions de vie des habitants. Il expose comment développer la stratégie, comment construire le projet, présente les acteurs, décrit la conduite de projet et la mise en œuvre du programme, propose une boîte à outils et des fiches pratiques, présente des fiches de cas (opération Habitat Patrimoine à Roubaix, Tourcoing et Wattrelos, requalification de centre historique à Bordeaux, opération de traitement de l'habitat ancien à Saint-Etienne, renouvellement urbain de centre ancien à Perpignan, revitalisation du centre ancien au Muy).

Le renouvellement urbain dans les centres anciens. Evolution et pratique des outils juridiques *

RENE-BAZIN (A.), Les Cahiers du GRIDAUH,
« Droit et politiques de renouvellement urbain »,
n° 10, 2004, pp. 191-208
Cet article traite de la spécificité du renouvellement urbain en quartier ancien. Il offre dans une première partie une analyse des outils existants et de leur potentiel : OPAH, programme de PRI, RHI, ZAC, outils patrimoniaux (secteurs sauvegardés-PSMV, ZPPAUP, PLU), programme habitat indigne . Dans une seconde partie, il aborde la question de la démarche : objectifs politiques, diagnostic, construction de l'outillage adapté, mobilisation des savoir-faire.

Diagnostic des processus de valorisation et dévalorisation des quartiers anciens*

Ministère de l'Équipement, des transports et du Logement. Paris : MELT, mai 2002, 154 p.

Ce document propose des indications méthodologiques pour le diagnostic des processus de valorisation et dévalorisation des quartiers anciens. Les acteurs locaux trouveront un cadre et des questions pour se faire un point de vue sur la dynamique d'un quartier avant toute entreprise de requalification urbaine et sociale d'un quartier ancien.

L'enjeu des centres-villes

MELISSINOS Alexandre, *Cahiers de l'ANAH*. n° 84, mars 1998, pp. 26-30

Depuis l'après-guerre, les centres-villes se sont dépeuplés et leur équilibre social a été bouleversé. Parfois, une population étudiante nombreuse ou un afflux de commerces et d'équipements aggravent les difficultés des centres-villes au lieu d'y remédier. Pour revitaliser les centres anciens, il faut les mettre à parité avec la périphérie, en privilégiant la réutilisation du parc ancien.

De l'OPAH au projet de ville : colloque du 17-19 oct. 1995, ENPC, Paris

Paris : Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, 1995.- mult., 8 fasc.

En s'appuyant sur l'analyse d'études de cas (OPAH et projets de ville réalisés ou en cours), les interventions permettent d'appréhender les différentes étapes d'une OPAH et d'en connaître les enjeux, d'identifier les différents outils propres à prolonger et accompagner la réhabilitation privée, d'intégrer à un projet urbain global et cohérent l'ensemble des diagnostics en cours.

Les enjeux sociaux de l'intervention en centre ancien

Retours en ville : des processus de "gentrification" urbaine aux politiques de "revitalisation" des centres.*

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (dir.) HIERNAUX NICOLAS, Daniel (dir.) RIVIERE D'ARC, Hélène (dir.)

Paris : Descartes, 2003, 267 p.

Qu'il s'agisse de "gentrification" (appellation anglo-saxonne), de revitalisation ou de régénération, on assiste actuellement à un retour des classes moyennes vers les villes et même vers les centres des villes. Les contributions de cet ouvrage collectif proposent des études de cas (New York, Bruxelles, Lyon, Naples, Barcelone, Mexico, Sao Paulo) où, dans des contextes différents, on retrouve des référents communs dans les modes d'habitat et les styles de vie, mais aussi dans les politiques urbaines mises en oeuvre, ce qui laisse à penser que les couches sociales qui les portent ont tendance, elles aussi, à se mondialiser.

L'intervention en centre ancien, exemples en France et à l'étranger

Saint-Etienne : la reconquête du cœur de ville*

revue *Urbanisme*, hors-série n° 20, « le renouvellement urbain dans les grandes villes », décembre 2003, pp.36-39

Roubaix : la ville renouvelée au centre et dans les quartiers*

revue *Urbanisme*, hors-série n° 20, « le renouvellement urbain dans les grandes villes », décembre 2003, pp. 32-35

Secteurs sauvegardés : du patrimoine au projet urbain

HACHACHE(N.), *Le Moniteur des Travaux publics et du Bâtiment*. n° 5183, 28 mars 2003, pp. 72-75

Pour les 40 ans de la loi Malraux, Bayonne accueille, du 27 au 29 mars 2003, un colloque sur la préservation des centres anciens. Instrument de cette protection, les Plans de sauvegarde et de mise en valeur peuvent fournir aux villes le support d'une politique urbaine ambitieuse. Offrir des logements de qualité dans le secteur sauvegardé de Bayonne, attirer une nouvelle population dans le centre ville de Perpignan et donner la priorité aux îlots en mutation à Besançon sont trois exemples de traitement de ces quartiers anciens.

Les politiques de centre-ville à Naples et à Marseille : quel renouvellement urbain ? *

BERTONCELLO (B.), GIRARD, revue *Méditerranée*, 2001, n° 96, pp. 61-70

Analyse comparée des effets de politiques de renouvellement urbain concentrées sur quelques opérations à Marseille et à Naples et sur leurs effets sur les espaces centraux de ces deux villes.

Euroméditerranée. Les échelles d'un grand projet de régulation urbaine *

BERTONCELLO, Brigitte, RODRIGUES MALTA, Rachel, in *Métropolisation, gouvernance et citoyenneté dans l'aire urbaine marseillaise* Paris : Editions Maisonneuve et Larose, 2001, pp.

Euroméditerranée est annoncé comme un grand projet de ville mais il veut aussi être un projet pour la France, l'Europe et la Méditerranée. La première partie du document démontre l'éclectisme du projet tant au niveau de ses objectifs de départ que dans les discours qui l'accompagnent. Puis il cherche à mettre en évidence les éléments du projet qui favoriseront l'accélération de la métropolisation du secteur concerné en priorité : Centre-ville et Joliette.

La métropole déchue (Belsunce breakdown) *

PERALDI, Michel, in *Métropolisation, gouvernance et citoyenneté dans l'aire urbaine marseillaise* Paris : Editions Maisonneuve et Larose, 2001, pp.37-60

L'auteur décrit les formes et les causes des

modifications du centre-ville de Marseille depuis 1970. Il s'attache ensuite à l'économie actuelle et aux populations qui y résident ou y travaillent. Enfin, il fait un bilan des différentes politiques publiques de réhabilitation de l'espace "centro-portuaire".

La réhabilitation urbaine de Lisbonne*

LOPES (P.M.), in *Ville et patrimoine, actes du séminaire des 27 et 28 septembre 1996. Marseille : éditions Villes et Territoires méditerranéens, 1997, pp. 84-87*

Dans cet article, le responsable de la réhabilitation du centre historique de Lisbonne explique comment, à partir de la mobilisation des habitants de quartiers centraux très dégradés de Lisbonne, s'est opérée la réhabilitation : objectifs, instruments, types et moyens d'intervention, projets intégrés...

Etude exploratoire sur "centres anciens et politique de la ville" en région PACA.

Bilan diagnostic et prospectif.*

FELLMANN, Thierry
Préfecture de la Région PACA, Région PACA, 1998, 68 p.

L'objectif de cette étude était de préciser les enjeux d'une intervention sur les centres anciens au titre de la Politique de la ville. Elle a été conduite à partir d'une série d'entretiens avec les acteurs concernés par les interventions en centres anciens, afin d'analyser les références dont ils disposent dans ce domaine. Elle est structurée en quatre parties : une problématique spécifique pour les centres anciens ; les démarches d'intervention ; questions stratégiques (avec un "zoom" sur quatre centres anciens : Draguignan, Carpentras, Nice, Marseille) ; le positionnement régional.

Travaux universitaires

Réhabilitation des quartiers anciens politiques publiques et sauvegarde sociale

DELBOSQ Stéphanie
Talence : 1997.- 112 p. + ann., tabl., phot., cartes (mémoire de MST aménagement, Institut d'aménagement, Université de Bordeaux III)

L'étude des bilans sociaux de trois OPAH (La Krutenau à Strasbourg, Saint-Pierre à Bordeaux et les pentes de la Croix-Rousse à Lyon) montre l'absence ou l'échec des dispositifs mis en place lors d'opérations de réhabilitation pour garantir la sauvegarde sociale des quartiers anciens. Ces cas concrets révèlent les raisons de la difficulté du maintien des populations : la contradiction entre enjeux économiques et sociaux, le respect de la liberté, la limite des dispositifs publics...

Evaluons l'enjeu d'une politique de réhabilitation en quartiers anciens. Le cas du vieux Nice

BARON Dorothee, Université d'Aix-Marseille.
*Institut d'aménagement régional
Aix-en-Provence : IAR, 1996.- 118 p. bibliogr., ann. (mémoire de maîtrise)*

Pourquoi mesurer les effets d'une politique de réhabilitation ? Par quel moyen peut s'effectuer cette appréciation ? L'auteur analyse l'importance et les interrelations d'une réhabilitation en présentant la situation de cette intervention dans le contexte niçois. Puis, il aborde la possibilité d'élaborer un outil d'observation afin de contrecarrer les effets éventuellement négatifs ou divergents d'une réhabilitation pour mieux cadrer aux enjeux d'une telle politique.

Intérêt général et intérêts privés dans la réhabilitation immobilière en centre

ancien : l'exemple de la ville de Grasse *

FOURNOT, Céline

sl : chez l'auteur, 2002, 144 p.

Mémoire de Dess Urbanisme et aménagement, Institut Français d'Urbanisme, sous la dir. de Jean-Claude Hauvuy

Après avoir mesuré l'enjeu de la réhabilitation des quartiers anciens dans la problématique urbaine afin de comprendre les rapports qu'entretiennent l'intérêt général et les intérêts privés et les enjeux et difficultés que représentent les centres anciens dans cette problématique, un diagnostic du centre ville de Grasse est effectué afin de mettre en évidence l'ensemble des données à prendre en compte par la municipalité dans le cadre d'une politique de réhabilitation. Enfin, différentes pistes susceptibles de faire émerger un projet adapté aux situations locales à traiter sont proposées.

Sur le web

Sur le site du Ministère de l'Équipement, du Logement et des transports, un site dédié à la **lutte contre à l'habitat indigne** :

<http://www.logement.equipement.gouv.fr/actu/habitatindigne/>

Ce site présente les actions du pôle national de lutte contre l'habitat indigne et fournit de nombreuses informations institutionnelle, juridiques, et administratives. Il propose également des fiches techniques et pédagogiques, des analyses, des comptes-rendus de journées d'échanges et de travail organisées pour permettre la constitution de réseaux d'acteurs engagés dans cette action.

Le site de l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat :

<http://www.anah.fr/>