



ATELIER 23

LA REHABILITATION DES CENTRES ANCIENS EN QUESTION

21 OCTOBRE 1997

COMPTE-RENDU



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS



LA RÉGION

Direction Régionale de l'Équipement - 37, boulevard Périer - 13285 Marseille cedex 8 - Tél : 04 91 00 52 47 - Télécopie : 04 91 00 52 20

Site internet : www.paca.equipement.gouv.fr / adresse mél : shcpx.drepaca@equipement.gouv.fr

LA RÉHABILITATION DES CENTRES ANCIENS EN QUESTION

La réhabilitation des centres anciens est un objet complexe qui nécessite, par essence, du temps, de l'argent, de la patience...des discussions permanentes entre groupes d'acteurs. On peut partir de l'hypothèse que le couple attractivité urbaine/mixité sociale constitue le coeur de la problématique.

Certains considèrent que l'attractivité urbaine s'oppose à la mixité sociale dans la mesure où la requalification d'un centre ancien doit s'appuyer sur une fonction forte (touristique, résidentielle, commerciale,...) qui structure l'ensemble. D'autres pensent au contraire que les deux termes se nourrissent mutuellement et que l'attractivité urbaine est une valeur cumulative qui augmente en fonction de la diversité de l'offre fonctionnelle de la vie et du cadre urbains : fonction résidentielle, commerciale, culturelle, touristique et administrative, mais aussi événementielle et symbolique. Dès lors, la mixité sociale est non seulement dépendante de cette diversité fonctionnelle, elle en est constitutive.

Au-delà de l'évidence de l'interdépendance des processus sociaux et urbains, il n'est pas rare, dans les situations bloquées ou stagnantes, de voir la prégnance discursive, inflationniste, autour de la question de l'image du centre ancien venir obérer la question du bon dosage entre investissement public et privé. Plus généralement, la réhabilitation des centres anciens ne peut être réduite ni à la seule question de l'image ni à celle des seules incitations à l'amélioration de l'habitat.

La segmentation de l'intervention publique et privée, héritage de l'habitude, des champs de compétences et des filières de financement, n'aura d'efficience que si elle s'inscrit dans un projet global. Se pose alors la question de la pertinence et de l'efficacité des outils et du dynamisme des opérateurs à mobiliser mais surtout peut-être celle des modalités (démocratiques?) d'élaboration du projet commun d'intervention.

Salvatore Condro

Le programme proposé

Animée par Salvatore CONDRO, Sociologue ethnologue, la journée aborde les aspects suivants :

❑ **Le contexte de la réflexion choisie**

Louis PESENTI, Caisse des Dépôts et Consignations PACA

❑ **Les chances de requalification des centres**

Jean VIARD, Sociologue ethnologue

❑ **Un regard national sur les centres anciens**

Alexandre MELISSINOS, Architecte urbaniste

❑ **Le centre ancien de Draguignan**

France CHABERT, Adjointe au Maire déléguée à l'urbanisme - Marie BADUEL, Secrétaire générale adjointe chargée de l'urbanisme, de l'économie et du tourisme - Pascal TATTIER, Chef de projet

❑ **Le centre ancien de Carpentras**

Jean-Claude ANDRIEU, Maire de Carpentras, Conseiller Régional - Alain DELAUNAY, Chef de projet

❑ **Le centre ancien de Grasse**

André LAURENT, Directeur général des services - Marc LEMARIE, Architecte des Bâtiments de France - Denis GRIDEL, Architecte de la Ville - Dominique COLLET, Chef de projet, SEM Grasse Développement

INTRODUCTION

Trois points ont animé la réflexion préparatoire à cette journée :

▣ **La notion de centre ancien**, qui prend des représentations et recouvre des réalités très différentes les unes des autres, notamment en région PACA. Du centre bourg dans une zone rurale en crise -ce pourrait être Digne- au petit morceau de ville délaissé par les aménageurs dans des villes attractives -telles Avignon ou Aix- ; du bassin industriel déstructuré autour de "l'usine centrale" qui constituait de fait le centre de la ville -ainsi La Ciotat, La Seyne ou Port de Bouc- au centre ville compris dans une métropole très déprimée -à ce titre on pourrait parler de Marseille-, etc....

▣ **Les interventions menées sur les centres anciens**, qui, malgré ces réalités, ont pu se ressembler et sont le produit de l'histoire, débutée au milieu des années 50 avec la *rénovation urbaine* ; l'Etat décide alors de tout, du devenir de la ville et du centre ville mais aussi de ses fonctions et de son occupation sociale, avec des outils tels la RHI, etc. La deuxième étape est caractérisée par la *restauration* : 1962, la loi Malraux et la prise en compte de la notion de patrimoine. On se trouve 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 70, 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 d'incitateur et doit négocier avec la Ville leur mise en oeuvre. C'est donc un peu autour de ces trois pôles que s'organise encore l'intervention en centre ancien.

▣ **Les opérateurs engagés dans ces actions**, qui sont des spécialistes de la RHI, des spécialistes de l'OPAH, de la restauration immobilière, et puis aussi dans certains cas des opérateurs en capacité de s'adapter et de "tordre" les procédures pour les ajuster le plus possible à la réalité des sites.

Ces questionnements, et d'autres, sont approchés à travers les thèmes et les opérations présentés aujourd'hui.

LES CHANCES DE REQUALIFICATION DES CENTRES, POINT DE VUE DU SOCIOLOGUE

Sans pouvoir en restituer toute la teneur et la richesse, on trouvera ici quelques éléments de réflexion livrés par Jean Viard au cours d'un exposé mettant en évidence les mutations à prendre en compte pour l'action à venir.

Patrimoine, centre et centralité

La première observation, fondamentale, est que l'enjeu de "l'ancien" a totalement changé depuis 20 ans. Depuis un siècle, la logique du patrimoine a toujours été de protéger, de garder les traces du passé dans une société qui était obsédée par son futur et pensait qu'il allait être meilleur que son présent. Il existait donc un rapport entre le passé et le futur. Aujourd'hui, comme le dit Edgard Morin, nous n'avons plus de représentation du futur et nous revalidons le passé, ce qui crée des tensions pour son appropriation. L'enjeu de cette appropriation du passé, des racines, du patrimoine est un enjeu structurant de nos sociétés. Aussi faut-il que la protection de ce patrimoine ne devienne pas un outil qui écarte ceux pour qui il ne fait pas mémoire.

La seconde observation porte sur le centre. Ce qui est central dans une ville, c'est la relation entre l'extérieur et l'intérieur de la ville. Ce qui fait centre est l'endroit où le lointain rencontre l'espace urbain. Le lointain et le proche changeant, des centres qui ont eu des fonctions historiques peuvent ne plus être le lieu central. A titre d'exemple, le déplacement du port de Marseille au XIX^e siècle a modifié la centralité et le rôle de la ville vis à vis de l'extérieur. Si le centre est par ailleurs un lieu où les habitants peuvent se rencontrer, il fonctionne surtout quand il est cette machine qui favorise les échanges. Une ville qui ne communiquerait pas avec l'extérieur serait morte. Cette fonction peut ne pas exister dans un village qui peut très bien fonctionner en autarcie et dont le centre est donc différent.

La ville aujourd'hui fait richesse

Traditionnellement, ce qui a fait richesse dans nos sociétés, c'est l'agriculture, plus tard l'industrie ; aujourd'hui c'est le cerveau, et pour la première fois, cette richesse se fait exactement dans la ville. C'est à dire que la ville devient l'acteur du processus économique, en tant que telle, en tant que lieu de l'aléatoire, où la dynamique de l'innovation, de la créativité et donc de la production de richesses est liée à la cohésion du tissu social, un tissu social ouvert. Ce qui différencie aussi la ville de la campagne est cet aléatoire de l'événement, faisant que la ville peut ne pas répondre à la question que l'on s'est posée et répondre à celle que l'on ne s'est pas posée. Cette dynamique de l'aléatoire qu'on pourrait définir comme ce qui fait la ville est devenue le coeur même de la richesse.

Le problème du centre, de la reconquête de la ville, est différent de ce qu'il était hier, il consiste à y remettre de la richesse. La ville qui crée le plus de richesses crée le plus d'investissements. Dit de manière abrupte, là où le prix du m² n'augmente pas c'est que la ville n'est pas dans le coup de l'économie moderne !. Cette approche "décale" la vision que l'on peut avoir de la ville et de sa fonction.

En région PACA, la problématique est particulière : un monde où il n'y a que des villes au sens où l'agriculture méditerranéenne, le mode de passage dans la région, sa culture historique et l'enjeu de la méditerranée -monde traditionnel du commerce des biens et des idées-, font qu'il n'y a jamais eu de campagne au sens strict, c'est à dire d'endroit où les gens habitant dans le même groupe avaient le même métier, le même statut social -modèle du village rural de la grande plaine européenne, phénomène ici périphérique-. La région est faite de villes égales en légitimité alors qu'elles ne le sont pas en taille, en puissance. Si l'on dit que la richesse maintenant se fait dans la ville, que l'enjeu du monde moderne c'est une concurrence entre des territoires de "villes-territoires", que la cohérence de ces systèmes fait qu'il y a des lieux en ascension et d'autres en chute, se pose en PACA une grande question : face à une logique de lieux identiques en légitimité les uns à côté des autres, il est très difficile de repérer comment s'organise et se diffuse cette nouvelle richesse.

Un éclatement des systèmes d'appartenance

Non seulement la société a déplacé la richesse dans la ville mais elle a fait éclater les systèmes d'appartenance (appartenances de classes et de voisinage) où, schématiquement, l'on se reconnaissait dans le monde du travail ou dans le monde paysan, dans le quartier ou dans le village. Le mode référentiel s'est modifié par la déstructuration du système de classes comme système culturel et par la perte de 30% d'ouvriers en 20 ans. Le voisinage a également perdu une grande partie de son sens puisqu'aujourd'hui le français parcourt 30 km par jour pour 5 il y a 25 ans. Il y a donc une modification profonde des relations de voisinage pour l'essentiel du fonctionnement de la société qui est bâti sur la mobilité.

Les individus vont être en manque d'appartenance (en crise identitaire) et tenter de trouver des signes et donc des références territoriales, pouvant leur faire dire je suis de Marseille, de la Provence, et en même temps je suis Français, Européen, etc. Mais la relation n'est plus la même qu'avant puisque la référence est un territoire diffus, en forme d'archipel et que la proximité, dont la demande est forte, se formule en terme de temps (capacité de contact, y compris immédiat, par différents systèmes) quand hier il s'agissait de distance. Toute cette logique bouscule nos vieux systèmes d'appartenance et les choses sont loin d'être stabilisées ; l'émergence des totalitarismes communautaires (sectarisme ou intégrisme) est une tentative pour recréer de l'appartenance -contre les autres-.

"L'ancien", un enjeu réactivé

Ces demandes de signes d'appartenance sont des éléments culturels construits (ainsi par exemple dans la volonté de se référer à des bâtiments anciens, aux éléments perçus comme étant des signes de l'histoire ancienne, de ce qui identifie un territoire). Il y a donc une reprise de l'enjeu sur "l'ancien".

Hier, l'enjeu de protection se confrontait à la modernité destructrice. On s'inscrit aujourd'hui dans une autre dynamique : comment se reconstruire des appartenances et donc mettre en partage une culture, ses signes, entre ceux pour qui c'est une mémoire et ceux pour qui c'est un apprentissage. Pour ceux qui travaillent

sur les centres et le patrimoine, il est important de prendre en compte cette donnée. Le patrimoine doit former les hommes, donner des repères et produire des richesses.

Les choses sont à l'évidence compliquées : il existe des villes qui sont à l'écart de ce nouveau mouvement de richesse, d'autres qui en sont le coeur. En PACA, cette nouvelle organisation a du mal à émerger dans le contexte de culture de villes égales et que l'on ne sait pas articuler, avec à la clé, une culture politique clanique où chacun défend son clocher et s'y enracine. On est là dans cette mutation difficile de notre société.

Cela étant, une lecture politique rapide de la région PACA permet d'observer une zone fonctionnant assez bien dans cette nouvelle dynamique : "l'arc rose", comprenant notamment Arles, Apt, Pertuis, Forcalquier, Manosque, Digne et Draguignan. Il s'agit d'un arc périphérique où la vieille culture provençale est articulée avec la population de cette nouvelle économie, à la capacité de mobilité assez forte. En revanche, la

zone Marseille, Etang de Berre, Toulon ne trouve pas bien son organisation. On est dans une zone conflictuelle d'éclatement où le deuil de la vieille société industrielle et le conflit avec les derniers arrivants (qui croyaient pouvoir rentrer dans la classe ouvrière) sont des processus extrêmement forts. On trouve enfin le sillon rhodanien et tout l'enjeu de l'axe Valence, Orange, Avignon, incertain, à cheval entre les deux dynamiques. De fait, la question est de situer chaque ville dans cette géographie, d'essayer de comprendre les différents enjeux qui s'y posent et de voir en quoi elle peut trouver une place dans la dynamique qui se développe.

Les réflexions globales livrées ci-dessus visent à attirer l'attention sur le fait que l'appropriation de l'ancien va devenir un enjeu fort 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 culture est-elle un élément très important vers une cohésion dans nos sociétés suffisante pour qu'elles fassent richesse et donnent du travail, enjeu majeur s'il en est.

Questions-débat

L'urbanité

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, le métissage, les transports,...), ensuite cette urbanité va se positionner de manière dense ou diffuse suivant les territoires (rural, ville, banlieues).

La ville émergente

Le concept de centre est objet de débats forts car les choses sont complexes : ainsi, la nécessité d'appartenance à un centre, à une histoire, à une mémoire, se conjugue aujourd'hui avec une pratique en réalité de fréquentation de zones économiques et de commerce, centres nouveaux de "la ville émergente": à titre d'exemple, les habitants des quartiers nord de Marseille disent avoir besoin du centre de Marseille mais

concrètement, ils fréquentent quotidiennement les grands centres commerciaux périphériques; cette dualité se remarque dans de nombreux pays d'Europe.

Il est clair que les grands lieux de commerces sont devenus des lieux tout à fait centraux et qu'il y a effectivement la naissance de noeuds forts de produits économiques. Ces espaces accessibles et fonctionnels sont des éléments tout à fait importants de localisation de la consommation, du loisir et d'entreprises.

Il y a aussi ces processus de rencontre, d'organisation du lien social qui sont bâtis sur la mobilité. Plus les individus vont être mobiles plus ils vont habiter les uns à côté des autres dans des sentiments de proximité pour être culturellement semblables.

A côté de la montée de ces lieux de commerce qui nécessiteraient aussi une organisation spatiale, se pose la question des centres. Le centre a une fonction d'éducation (et c'est pour cela qu'il faut miser sur la jeunesse) et aussi une fonction de richesse pour certains types d'entreprises (ce qui pose le problème bien connu de l'accessibilité). C'est pourquoi il importe d'organiser des équilibres et d'agir pour faire également revenir de la richesse à l'intérieur des centres anciens.

REGARD SUR LES CENTRES ANCIENS, UNE APPROCHE NATIONALE

A la demande de la Direction de l'Architecture, Alexandre Mélianos a étudié 110 centres anciens de France, tout en observant ceux de pays européens. Il commente quelques uns des constats qu'il a pu faire.

La pression sur les centres

En 1962, les centres anciens représentaient 3,7% de la superficie et 12% de la population urbaines. Aujourd'hui, ces proportions sont ramenés à 1,5% et 5%. Faibles en taille, ils sont pourtant dotés d'une forte signification. A l'instar des monuments, ils sont *rare*, *signifiants*, *irreproductibles*. Dans notre univers de mobilité, l'identité des lieux constitue un enjeu important d'intégration.

Ce que l'on constate de manière forte, c'est que les centres anciens sont doublement victimes : du délaissement de la fonction résidentielle et d'une attitude de "gavage". La pression qu'exercent sur eux les groupes commerciaux pour capter non pas la clientèle résidente mais celle qui converge ici faute de centralités périphériques ne cesse de croître (à Avignon : 149 ha de centre, où 30 ha d'aire commerciale n'attirent pas seulement 180 000 habitants de l'agglomération, mais 400 000 de l'aire de chalandise). Le développement du petit commerce pèse sur l'habitat en condamnant parfois l'accès aux immeubles, sans parler des erreurs des rues piétonnes trop petites où se concentrent les restaurants, avec les nuisances que l'on sait.

Grands et petits commerces pèsent donc sur les centres, mais aussi parfois les équipements publics, les établissements de services. La deuxième pression qui s'exerce sur eux est représentée par les corollaires des services, notamment la circulation. Si nous entretenons encore l'illusion du mariage possible entre ville ancienne, masse stable, et voiture, masse en évolution, les exemples d'attitudes très différentes abondent dans les pays voisins.

Démolition, dépeuplement et vacance

Dans les centres anciens, entre 15 et 20 % du parc d'avant 1915 a disparu au cours des 30 dernières années (rappelons que pour l'ensemble du parc français, 3,8 millions de logements d'avant 1915 ont disparu entre 62 et 90, dont la moitié par démolition et que de

90 à 97, on compte 30 000 logements par an).

Le dépeuplement des villes françaises quant à lui se situe entre -20 et -60 %, soit -45 % en moyenne sur l'ensemble des villes. C'est sur "l'arc méditerranéen" -Languedoc-Roussillon, PACA- qu'il est le plus important. Il s'accompagne d'une vacance (aujourd'hui 14 % en moyenne, certaines villes atteignant 30 %) qui ne cesse de croître, malgré l'augmentation récente du nombre de résidences principales dans les centres. On voit en fait une transformation du parc de logements, dont une partie continue à être délaissée et abandonnée et l'autre, soumise à la rationalité de l'exploitation économique à court terme, est "saucissonnée" pour faire du petit logement. On pourrait dire que c'est une adaptation de la structure du parc aux configurations familiales actuelles, mais on trouve 81 % de ménages de 1 ou 2 personnes dans les centres anciens. C'est à dire que les centres deviennent les lieux des personnes seules.

Une population paradoxale

Cette évolution paradoxale d'une population paradoxale des centres anciens touche tous les domaines. Petite en taille, mais aussi soit très jeune, soit très vieille, soit très pauvre, soit très riche. Il faut préciser qu'au niveau des revenus, le phénomène de paupérisation dans les centres a évolué ces dernières années : on voit augmenter les couches de cadres moyens, professions libérales, cadres supérieurs et chuter les couches ouvrières ou d'employés. Mais on s'aperçoit également que la masse des revenus de la population des centres reste celle de la moyenne nationale (y compris le milieu rural). On a des riches dans les centres, mais les centres ne sont pas des quartiers de riches, tant s'en faut. Un certain nombre de clichés sur les centres anciens sont erronés.

Des évolutions tangibles

Une évolution récente des centres est à noter : si l'on ne peut parler de "retour au centre", on constate un

certain ralentissement de la courbe de dépeuplement. Mais on peut aussi observer des phénomènes tels que celui-ci : la politique de forte présence d'étudiants a pu conduire certaines villes à transformer leurs centres anciens en campus, produisant des déséquilibres difficiles à gérer (renchérissement de loyers, centre vivant à mi-temps, taux de motorisation très élevé, etc). Par exemple, à Poitiers les étudiants représentent 34% de la population du centre et 55% du logement

Sur les villes étudiées, un travail particulier a été effectué pour voir si le phénomène de dépeuplement était particulier aux villes anciennes, à la morphologie du tissu ancien. La comparaison faite avec des villes reconstruites (Le Havre, Dunkerque, Saint-Malo,...) montre des différences tout à fait marginales. Par ailleurs, l'analyse faite avec 50 villes de France n'a pu établir une relation entre dépeuplement, délaissement et densité, pas plus que l'observation de 30 villes belges, espagnoles, allemandes, etc (dont Venise, Prague, Lisbonne,...). On constate que toutes ces villes sont soumises à ce mouvement : un phénomène de la ville européenne.

Vers une politique de restauration des centres

Le logement social institutionnel est passé de 7 à 10% entre 82 et 90 dans les centres anciens, souvent par démolition-reconstruction (cf. logement HLM : 1,2% du logement réhabilité). De fait, on fait là de la micro rénovation urbaine et non de la restauration de centres. On peut penser que l'intervention de l'ANAH a permis l'inflexion de la courbe de dépeuplement et la nouvelle connotation prise aujourd'hui par les centres. Sans parler bien sûr de celle qui est captive, on remarque que la population attirée (couches moyennes ou moyennes supérieures) est culturellement disponible pour habiter les centres, par un changement d'attitude vis-à-vis du fait d'habiter en ville. On voit également l'accession à la propriété augmenter très légèrement. Le dépeuplement a touché le parc locatif.

Pour évoquer une politique à mener, une hypothèse avancée est donc de capter une part de la population en jouant d'abord sur le logement vacant. Sur les 110 villes étudiées, on compte 74 000 logements vacants. Si l'on estime en réhabiliter la moitié sur 5 à 10 ans,

cela représente en habitants environ 3 % de la population des périphéries. On peut imaginer que 3% d'habitants ont un modèle d'habitat les incitant à vivre en centre ville. S'agissant de populations disposant de marges de manoeuvre et donc plus exigeantes, apparaît alors la nécessité de passer d'une problématique de logement à celle d'habitat. (à l'exemple de la Hollande ou de l'Ecosse menant une politique de repeuplement de ce type). En un mot, plus que restaurer le logement, restaurer la ville. Nous avons là une population paradoxale par rapport aux moyennes, à qui il faut proposer des choses sortant des standards, une politique d'habitat et une politique d'aménagement de l'espace public. Contre la voiture, proposer la non nuisance de la voiture, contre le jardin un espace public convenable, contre le supermarché le service de proximité, à condition que ce service n'exerce pas la pression que l'on connaît,... La gestion politique du centre demande non pas des opérations coup de point à un moment, mais une gestion permanente de l'équilibre entre fonction résidentielle et fonction de service.

Questions-débat

□ La constance du phénomène de dépeuplement des centres et son aggravation au niveau français peut être notamment interprétée 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 (au cadastre napoléonien, le plus grand centre ancien après Paris est Bordeaux : 288 ha, Ferrare, ville moyenne d'Italie 480 ha, Bruges 370 ha; Albi 25 ha, Brive 17 ha,...) et de ce fait fragiles.

Il faut dire que l'aspiration c'est la maison individuelle (à cet égard il y a confusion entre population urbaine et citadine, car la population urbaine a encore des comportements ruraux plus que citadins) et que par ailleurs la politique du logement social a été essentiellement périphérique, les centres aspirant les situations paradoxales, très pauvres, très vieux, etc.

L'éclatement de l'urbanisation créé fait penser que l'on est entré dans des schémas de l'urbain qui ne relèvent pas de la ville, se demander aussi si le problème est de reproduire de la ville *ersatz* en banlieue ou d'employer les formes de la banlieue pour s'introduire en ville.....

□ En France, nous sommes dans un schéma de petites villes ayant une armature urbaine squelettique et s'agissant du phénomène de la transformation de logements en activités tertiaires, il faut savoir que la pression qui a pu s'exercer ne concerne que les villes les plus importantes. Cette pression fait même défaut dans de nombreuses villes où l'on serait heureux de trouver ces activités dans les centres.

□ S'agissant du problème de la mixité, un rééquilibrage en termes généraux est assurément à faire dans les centres, mais ce n'est pas en y faisant accéder les couches les plus démunies, qui s'y trouvent déjà, mais en offrant un logement accessible aux couches moyennes qui représentent 70 % de la population. La politique de la ville est une politique d'équilibre, ce n'est pas le tout social.

□ La stratégie de reconquête des logements dans les centres par une succession de procédures de réhabilitation est confrontée à un déplacement permanent de

la vacance. Malgré cela, les logements restaurés sont remis sur le marché et amènent une population, et c'est aussi en résorbant progressivement la vacance que l'on peut atteindre les 3% évoqués précédemment. La gestion de la ville doit être pensée en terme de processus, non en terme statique.

□ Concernant le problème des activités commerciales dans les centres, il faut opérer des choix afin que les commerces s'adressent aux résidents et pas seulement à une population extérieure. Le problème n'est pas tant de recevoir celle-ci que de la sédentariser.

□ De fait, la spécificité française c'est d'avoir une multitude de politiques particulièrement bien adaptées (logement social, réhabilitation du parc privé, opérations sur villes moyennes, etc.) mais qui ne trouve pas de synergie, ce sont aussi des collectivités locales qui sont par trop tributaires des pressions du court terme dans leurs villes quand la politique de la ville ne peut se construire que sur la durée.

INTERVENIR EN CENTRE ANCIEN, ILLUSTRATIONS

■ *L'exemple de DRAGUIGNAN*

Le contexte

Située dans un bassin à caractère rural, Draguignan, ancienne Préfecture du Var, compte 30 000 habitants. Avec 2000 logements et 3000 habitants, le centre historique regroupe 10% de la population et 13% des résidences principales. Il concentre 30 % des logements vacants et 60% des logements inconfortables. La Vieille ville, c'est aussi la présence d'une population modeste ou en difficulté (on y compte 40 % des ménages dracénois suivis par les services sociaux, 30 % des bénéficiaires du RMI) qui trouve là à se loger dans des conditions de loyers inférieures aux moyennes de la ville. C'est enfin un patrimoine architectural très riche mais peu entretenu, des espaces urbains à traiter, plus de 100 locaux commerciaux et artisanaux vacants.

Un projet de réhabilitation existait, parvenu en fin de phase pré-opérationnelle, à l'arrivée de la nouvelle équipe municipale mi 1995. Cette dernière a donc mené un travail d'appropriation (diagnostic initial, outils,

équipe opérationnelle en place, etc) puis de réflexion sur les enjeux de l'intervention à opérer et ses incidences sur le devenir de la ville.

Des enjeux précisés...

□ Endiguer la paupérisation et la désertification du centre (400 logements vacants sur 2000, fermeture régulière de commerces, bâti dégradé et insalubre concentrant la population en difficulté,...),

□ Respecter la population en place en privilégiant des méthodes de réhabilitation "douces", en opposition à des pratiques plus radicales, traumatisantes opérées une vingtaine d'années auparavant,

□ Permettre à la population résidente de rester sur place et faire en sorte que l'opération de réhabilitation puisse être pour elle un moment de promotion 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 entre résidents,

▫ Respecter la spécificité "villageoise" du centre ancien mais en évitant son isolement dans la structure de la ville ; pour lui conférer une qualité de véritable centralité, miser en conséquence sur la mixité des fonctions logement, équipement, commerciale artisanale, culturelle, touristique,

▫ Mettre en valeur le patrimoine architectural sans faire pour autant du centre un musée ou un décor de théâtre mais un lieu d'habitat, un lieu de vie.

..et des objectifs précisés

▫ La remise sur le marché de logements vacants après rénovation, en veillant à ce que cette production soit aussi diversifiée que possible en terme de loyers et de capacité d'accueil de catégories sociales différentes,

▫ L'accompagnement de l'amélioration de l'habitat par l'embellissement des lieux, façades, devantures, mais aussi espaces publics,

▫ La mise en œuvre d'une politique de revitalisation du commerce, directement ou indirectement (circulation, parkings,...) et de la vie sociale.

Pour réaliser les objectifs définis, restait à opérer le choix de la bonne méthode, des bons outils, avec le souci affiché d'accompagner les opérations de la plus grande concertation possible avec les habitants et les commerçants. Etablir un contact permanent à travers l'équipe opérationnelle, mais aussi communiquer, une entreprise complexe assortie de difficultés à gérer au mieux. Il en va ainsi de celles liées la lenteur des procédures (prises d'arrêtés pour RHI, etc) préjudiciable à l'avancement des travaux mais aussi à l'image des opérations proposées, dont les habitants admettent difficilement une mise en œuvre différée et des résultats lointains... De plus, l'option choisie d'agir en douceur et sans utiliser d'outils "coercitifs" implique d'avoir à faire partager la nécessité de s'inscrire dans la durée pour réussir le projet de requalification du centre ancien, intégrée à un projet plus global de reconquête du centre ville.

Une telle option ne simplifie certes pas la question de la gestion de la différence de temporalité entre un projet urbain et un mandat électoral qui est posée à toute équipe municipale, mais elle affiche en l'occurrence l'objectif de travail pour le devenir de la ville, avec les risques politiques liés à l'impatience ou la déception dans le court terme.

Il reste que l'enjeu politique majeur est bien un projet urbain répondant aux aspirations de toutes les catégories de populations.

La reconquête du centre, éléments de méthode

On en retiendra les aspects suivants :

▫ groupes d'acteurs et schéma d'intervention

La réhabilitation du centre requiert par définition des moyens financiers, du temps, de la patience mais aussi des discussions permanentes entre groupes d'acteurs.

Il importait que la municipalité prenant l'opération en cours identifie clairement ces groupes d'acteurs pour circonscrire le schéma d'intervention. On trouve trois figures à partir desquelles s'organise la relation "obligée", chacune ayant en son centre :

- *les élus* qui ont à redonner un sens plus global au projet et permettre à celui-ci d'évoluer et qui sont au coeur de l'échange avec les partenaires publics, Etat, ANAH, Région, Département, voire Europe, les banques, la CDC et les concessionnaires d'aménagement, les techniciens municipaux et les techniciens opérationnels prestataires, etc... Des élus ayant besoin d'information et de formation et devant être à même de valider ou corriger, chaque fois que nécessaire, un projet qui ne peut pas être figé.

- *les populations et leurs besoins* : des besoins qui s'expriment en logements (avec la nécessité d'effectuer un bon dosage de la diversité d'offre de logements sociaux et privés, avec les outils adaptés) ; en équipements publics scolaires, sportifs, culturels ; en espaces 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, l'objectif consiste à tenter de renverser la situation d'une centaine de commerces fermés ou à sauvegarder les commerces existants) ; 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 professionnels* à mobiliser, à informer ou mettre en relation parmi lesquels les propriétaires et les investisseurs, s'agissant de l'OPAH, du PST et tous autres types de logements, les banques et la CDC, cette dernière pouvant notamment apporter son soutien aux

propriétaires par le biais du Fonds Social Habitat, les notaires et les agents immobiliers, préoccupés de l'évolution du marché immobilier, les maîtres d'œuvre, les entreprises, qui ont besoin de se familiariser avec des modes et techniques particuliers d'intervention, les financeurs publics, avec notamment la question épineuse du délai de versement des subventions, etc.

▣ *diagnostics, propositions... et avancement*

Plusieurs éléments sont inscrits dans la démarche :

▣ évaluer en continu les actions pour être en mesure de relancer les processus. Lorsque les résultats apparaissent sur les logements vacants, les aménagements urbains, etc, pouvoir se repositionner : c'est aujourd'hui le cas pour une zone du périmètre, très dense, qui ne fonctionne pas (désintérêt des propriétaires privés, population défavorisée importante, etc) et qui mérite de redéfinir des actions.

▣ en terme de propositions, revenir sur le patrimoine bien sûr, le paysage urbain, le volet économique (en accompagnant notamment les projets comme l'installation de très petites entreprises dans le centre ancien) mais apporter une approche un peu différente, valoriser l'espace public autour de thèmes culturels et de patrimoine, travailler sur la vie sociale et l'économique de concert avec l'animation. Un pari fort est celui de recréer dans ce lieu de mémoire des endroits de convivialité, d'animation et qui permettent la transmission : de mémoire entre générations, de cultures différentes, de savoir-faire artisanaux (et notamment de savoir-faire de la réhabilitation), etc.

▣ la concertation avec la population se pratique au niveau individuel (supposant une grande disponibilité, y compris de la part des élus) et collectif : rencontres de quartier, expositions, réunions, journal de la ville. Elle est engagée très en amont de l'action.

Relais précieux pour la concertation, le tissu associatif est riche et actif en matière culturelle et sociale tout comme les associations de quartier. Les plus mobilisées dans le cadre de la réhabilitation proprement dite sont les associations de défense de l'environnement ou du patrimoine. Mais les associations de locataires soient peu présentes en centre ancien et les commerçants sont peu organisés. Une commission extra municipale du commerce a été créée pour tenter de trouver des relais.

Le volet habitat, l'action en cours

▣ s'agissant de l'OPAH, outil classique, l'aspect particulier à noter tient à la politique de loyers menée par l'équipe municipale : une modulation des aides de la Ville en fonction des loyers de sortie (15 % des travaux subventionnables pour le conventionnement), avec dès le début des objectifs élevés : sur 300 logements à réhabiliter, produire une centaine de logements sociaux et 40 logements conventionnés.

Il s'agissait d'agir rapidement pour pouvoir encore intervenir sur le domaine foncier, travailler avec des propriétaires modestes pouvant réellement profiter des subventions. Si les résultats obtenus pour les logements à loyers libres sont inférieurs aux prévisions, les objectifs ont été tenus et dépassés sur le champ de la réhabilitation de logements à caractère social.

▣ un outil complémentaire a été mis en place en cours d'opération, un *Programme Social Thématique* (PST) communal, avec un objectif 97-98 de production de 40 logements à destination de familles en difficulté ; ceci sur un périmètre plus large que celui de l'OPAH de manière à organiser la mixité sociale sur les espaces plus qualifiés.

▣ une procédure de RHI (*Résorption de l'Habitat Insalubre*) est initiée depuis 3 ans sur un périmètre d'une quinzaine d'immeubles (60 logements) mais il s'agit d'une opération difficile à gérer dans le temps en raison de procédures administratives longues (DUP intervenue en octobre 97...). En accord avec le principe d'agir en douceur, cette opération fait l'objet de soins très attentifs en matière de relogements, traités de façon très pointue et aujourd'hui réalisés, mais aussi en matière de démolitions, pratiquées en repérant les intérêts d'architecture et conservant les éléments intéressants. Elle permet également de travailler sur la forme urbaine. A l'évidence, elle constitue une opération lourde, en terme de bilan foncier, en terme de coûts de construction (aide de la Ville à hauteur de 85 KF/logt), en terme d'accompagnement social (pratiqué bien au delà du relogement par le biais d'une mission confiée à une association).

▣ la production de *logements sociaux* : 50 déjà produits, 120 logements à terme avec la RHI.

▣ Il est à noter que la procédure de PRI (Périmètre de Restauration Immobilière) initialement prévue n'a pas

été adoptée ; au vu de l'analyse des enjeux sociaux (en présence de copropriétés inorganisées, de propriétaires occupants incapables de répondre aux injonctions et de risques d'expropriation importants avec mutations foncières), cet outil a été jugé ici trop brutal et susceptible de constituer une expérience douloureuse pour les populations, en dépit de ses avantages (effet d'entraînement rapide sur l'ensemble de la réhabilitation). La question de son utilisation pourrait être posée plus tard en fonction des points durs éventuels.

■ *L'exemple de CARPENTRAS*

Le contexte

Carpentras, chef-lieu de canton qui abrite 25 000 habitants se situe à mi-chemin entre la Vallée du Rhône et les premiers contreforts du plateau du Vaucluse et du Mont Ventoux et est le point de convergence des voies d'accès reliant la plaine aux montagnes. La ville constitue le pôle attractif d'un secteur de plus de 30 communes. Son rayonnement économique s'exerce sur un bassin de vie de 102 000 habitants.

Le centre ancien est délimité par le tracé de l'ancienne enceinte démolie et remplacée par les boulevards extérieurs. Deux secteurs se distinguent :

- les quartier nord regroupant 60% de la population sur 40% de la surface totale du centre, cumulent densité du bâti, densité de population, sur-représentation des ménages en difficulté sociale et des populations issues de l'immigration. La fonction résidentielle de bas de gamme est la seule fonction urbaine représentée.
- les quartiers sud en revanche offrent un tissu urbain aéré, une densité de population plus faible et la présence de catégories socio-professionnelles plus élevées. La séparation entre ces deux quartiers est très nette : elle est représentée par un ensemble de rues où l'attractivité commerciale est importante.

Le centre ville, préoccupation ancienne

Cette préoccupation se mesure à l'aune des procédures engagées par la ville depuis 20 ans :

- un contrat Ville Moyenne (1976 -79) ; la majorité des interventions, en particulier tournées vers les espaces publics, a concerné le sud du centre ancien.
- une OPAH (1979-82) dans les quartiers nord.
- un PACT politique urbaine (1991-93) avec deux cibles spécifiques, le centre ancien et une cité HLM
- une 2ème OPAH sur les quartiers nord (1992-94)
- un contrat de ville (1994-98) prenant en compte le centre ville et 2 ensembles d'HLM.

Malgré ces efforts et les résultats obtenus, une partie du centre présente encore de nombreux désordres fonctionnels préjudiciables à la vie des habitants de ces quartiers et à l'image de la ville.

Le phénomène de désertification du centre (amorcé dans les années 70 avec l'évasion d'habitants vers les villages voisins) s'est accentué depuis la mise en fonction de la liaison express entre Avignon et Carpentras. Le long de cette voie se sont installés plus de 62 000 m² de grandes surfaces commerciales. Entre 1982 et 90 on constate une perte de 1000 habitants dans le centre ancien, liée également à la vétusté de l'habitat, et une désaffectation de certains commerces qui s'aggrave. L'un des plus grands centres commerciaux d'Europe est situé à 20 mn en voiture du centre ville.

Le centre ancien connaît aussi une arrivée croissante de population issue de l'immigration, cette dernière formant aujourd'hui 30% de ses habitants.

Le centre a par ailleurs souffert du transfert des services publics en périphérie. Leur réintégration dans le système, déjà engagée, figure parmi les objectifs concourant à la requalification du centre ancien, tout comme l'organisation de l'équilibre des populations. Commerce et habitat ayant partie liée, améliorer l'habitat peut apporter une nouvelle clientèle en son sein.

La ville développe un programme global basé sur les orientations stratégiques suivantes : renforcement de la centralité par le renforcement des fonctions en centre ancien, et développement de l'attractivité de la ville et de son rayonnement sur le bassin d'habitat.

Le centre ancien et la démarche de projet urbain

Le projet urbain intégrant la réhabilitation du centre ancien et la reconquête de son attractivité, semble être

la solution ultime pour obtenir un véritable basculement de la situation. L'intervention sur le centre ancien est ancienne sur Carpentras, on l'a vu. Les différentes opérations menées ont été intéressantes, valorisantes par rapport à un objet précis et dans un domaine donné, telles les OPAH, mais n'ont pas eu la fonction d'entraînement voulue et les outils utilisés n'ont pas véritablement permis de prendre en compte toutes les facettes de la problématique. Le projet urbain par contre devrait permettre de mener de front et partout les opérations sur différentes fonctions : habitat, commerce, circulation etc. Cela suppose de disposer de toutes les études nécessaires, ce qui est le cas aujourd'hui, à l'issue de deux ans et demi d'études.

La phase nouvelle de travail permet d'asseoir et d'élargir le partenariat de la Ville, qui a surtout bénéficié du concours actif du Conseil Régional et de l'Etat dans les interventions précédentes. Dans le cadre du projet urbain, sont mises à plat la panoplie d'outils et les différents angles d'attaque possibles et des actions nouvelles pourront être engagées à divers titres, notamment avec les moyens offerts au titre de ZRR (Zone de Revitalisation Rurale), Carpentras figurant parmi les territoires ruraux de développement prioritaire, ou le programme FISAC* (opération "Coeur de Pays " 1997-99) pour améliorer l'attractivité du centre ville, etc...

* Fonds d'Intervention pour la Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce

Toutes les actions sont menées en concertation avec les différents acteurs, mais concertation n'est pas synonyme pour l'équipe municipale de mouvance des objectifs, au sens où les objectifs majeurs doivent être tenus avec détermination, ce qui n'exclut pas des adaptations, mais sans s'en écarter.

Par ailleurs, la mise en œuvre des opérations, aux difficultés inéluctables, est l'objet d'une intense communication en direction de la population, avec qui l'harmonie de vues est requise, sauf à échouer, mais aussi auprès de laquelle doit passer le message du souci l'intérêt général à côté des intérêts particuliers. Il en va de la responsabilité de l'équipe municipale, pour qui l'enjeu politique est de trouver sans tarder des remèdes aux dysfonctionnements qui perdurent et s'aggravent.

Le processus de concertation proprement dit est engagé très en amont avec les professionnels, banquiers, agents immobiliers, notaires, commerçants, relais importants de l'information auprès de la population. Il en est de même avec celle-ci, mais on voit à l'expérience qu'elle s'implique véritablement quand une action a déjà été initiée, que les choses sont palpables et non plus de l'ordre du possible, en fait quand la commune a montré sa capacité à faire. L'objectif d'appropriation du projet peut ensuite être atteint.

Concernant les relais associatifs, comme à Draguignan, les locataires et commerçants sont peu ou mal représentés, ce qui pour ces derniers est dommageable, car ils sont à la fois demandeurs et difficiles à entraîner.

Les limites des procédures

On a vu que Carpentras a bénéficié de nombreuses procédures, dont actuellement Contrat de Ville, ZRR, FISAC, bientôt OPAH commerciale, montrant que les précédentes n'ont pas suffi à régler les problèmes dans le centre ancien.

Mais à chaque thématique correspond un outil, contraignant à empiler les recours aux procédures et à avoir des approches morcelées, un système dont il faudrait pouvoir sortir. Sans compter que les partenaires pour ces procédures sont différents, les instructions différentes (mécanismes, délais,...) Or la problématique d'un centre ville relève d'une approche globale et qui nécessite de traiter toutes les fonctions en même temps. Face à des diagnostics fins où les actions à entreprendre sont bien identifiées, la boîte à outils disponible est composée d'instruments compliqués, mal adaptés, ou encore que l'on hésite à utiliser en raisons de complexités qui se surajoutent.

On s'aperçoit aussi qu'après les actions antérieures, on n'arrive pas à rattraper les évolutions négatives qui se produisent. Il y a donc un temps de l'action qui ne correspond pas à celui des évolutions.

De plus, les temporalités inhérentes à chaque acteur sont différentes, voire incompatibles : celle du politique est courte, celle du citoyen se veut concrète tout de suite, les techniciens eux sont soumis à la temporalité administrative....

Autant de questions qui méritent une réflexion de fond.

Les limites de l'intervention publique

La question de savoir jusqu'où peut aller l'intervention publique quand il s'agit de logique privée mérite examen. L'évaluation du Contrat de ville montre que cet outil s'avère performant pour les lieux d'habitat social mais nettement moins pour les centres anciens, en raison de problématiques d'origine privée (problématique commerciale, de la vacance, etc). Ne faut-il pas, avec des politiques publiques, permettre au privé d'intervenir lui-même sur ces problèmes ?

A titre d'exemple, on voit que deux OPAH n'ont pas suffi pour enrayer le problème de la ségrégation sociale au centre ville. Deux types de population viennent chercher à se loger, l'une par choix l'autre non, souvent issue de l'immigration. La première va rester, l'autre partir car elle en a la possibilité et que les conditions résidentielles ne sont pas suffisantes. Ne faudrait-il pas que les outils publics servent à mettre en route les conditions d'intervention du privé et donc améliorer de façon particulièrement significative les

qualités résidentielles (espaces publics, vis-à-vis, déagements, stationnement,...) ?. De toute manière, les moyens financiers manqueront pour faire ce que le privé a à faire (75 % du bâti antérieur à 1915, mal entretenu...). Ceci d'autant que le problème à Carpentras est de faire revenir au centre des populations plus aisées et non des populations plus modestes, donc attirer des investisseurs privés et tendre ainsi vers une mixité sociale. Le débat reste ouvert.

L'intercommunalité ?

Carpentras, ville centre, accueille les populations défavorisées du bassin de vie qui ne trouvent pas à se loger ailleurs. Le centre ancien concentre ainsi des problématiques qui sont générées parfois très loin. Il en va ainsi des familles modestes, des ouvriers agricoles issus de l'immigration qui ne peuvent se loger là où ils travaillent. Le thème de l'offre diversifiée de logements appelle une réflexion intercommunale qui n'est pas encore évidente.

■ L'exemple de Grasse

Bref historique

La fondation de Grasse par les Comtes d'Arles date de 983. Vers 1138 les évêques d'Antibes s'y installent. Ville libre, sur le modèle des petites républiques italiennes, Grasse est dirigée par des consuls. Cité marchande orientée vers l'Italie et alliée avec la république de Gênes, Grasse prospère. Au 13^{ème} siècle le Comte de Provence s'empare de la ville. En 1482 les Etats de Provence sont réunis à la France. Au 16^{ème} siècle apparaissent les premiers gantiers parfumeurs. Chef lieu du Var à la fin du 18^{ème} siècle, Grasse est rattachée aux Alpes-Maritimes depuis 1860.

La situation de Grasse

Balcon sur la Côte d'Azur, à 15 km de Cannes et 35 de Nice, Grasse est située en limite nord de la plaine littorale et adossée à un relief rude. La topographie contraignante a conduit à densifier le noyau médiéval

ceinturé de remparts. Le bâti fait l'objet de surélévations successives. Dès les 17^{ème} et 18^{ème} siècles les immeubles atteignent R + 5 et même R + 6, dans un tissu très serré disposant de peu d'espaces publics.

La ville s'est développée dans les périodes récentes, plus au sud, dans de nombreux hameaux qui ont accueilli l'augmentation régulière de la population au rythme de 400 hts/an depuis 30 ans. Avec 4 444 ha, la commune compte aujourd'hui près de 45 000 habitants (20 000 pour l'agglomération centre). En tant que Ville centre du Pays de Grasse, sa zone de chalandise s'étend bien au delà et peut être évaluée à 130 000 habitants. Le Vieux Grasse, qui bénéficie d'un secteur sauvegardé, ne dépasse pas 10 hectares.

A l'origine des difficultés actuelles,

on trouve un faisceau de données :

* Le changement des modes de vie a conduit à des exigences d'ensoleillement, d'espace, de confort, d'intimité, que la densité du bâti et l'état des immeubles ne peuvent satisfaire.

*Pour protéger le commerce traditionnel, il n'a pas été répondu aux exigences nouvelles de consommation.

* Les fonctions de centralité ont subi en 50 ans des mutations brutales, faites de délocalisation, voire de disparition d'équipements collectifs : hôpital, prison, cité judiciaire, gendarmerie, police, centre des impôts et cadastre,.... La gare SNCF est fermée, la sous-préfecture doit changer d'emplacement, La Banque de France est partie à Cannes. Les équipements culturels privés sont en déclin. Il n'y a plus de théâtre ni de cinéma.

* Les industries de la parfumerie se sont déplacées dans la partie sud du territoire communal, dans la plaine, laissant derrière elle des friches. L'activité commerciale a subi une mutation brutale, les moyennes surfaces ont pris place au sud, les hypermarchés étant pour leur part sur le littoral.

* L'activité touristique se transforme. L'hôtellerie de luxe a disparu. La visite de parfumeries attire 500 000 touristes par an, mais avec un passage en ville d'1/2 heure seulement. Un renouveau, récent, touche aux aspects culturels (cité médiévale, musées,...) et naturel (arrière-pays).

* Les logements du centre ancien sont délaissés, peu ou pas entretenus et parfois abandonnés aux marchands de sommeil. Surtout dans sa partie sud, le Vieux Grasse constitue un refuge pour une population défavorisée, souvent d'origine étrangère.

Pour prendre en compte les mutations ou lutter contre les tendances au déclin, un certain nombre d'actions ont été entreprises, telles que parcs de stationnement en périphérie de la vieille ville, friches industrielles réoccupées, traitement des espaces publics de la vieille ville, projet de réouverture de la ligne SNCF complétée par une liaison de TC vers le centre, projet de ZAC de centre urbain, etc

La revalorisation du centre ancien, les dispositifs à l'œuvre

Avant le X^{ème} Plan, l'action de la Ville, appuyée principalement sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), en dehors de tout outil opérationnel effectif, n'a pas fait l'objet d'une véritable politique

globale de requalification. Des effets néfastes sont apparus : dérapages dans la préservation du patrimoine, opérations mal contrôlées, y compris en terme de répercussions sur le peuplement. La recherche de rentabilisation maximale des biens par des investisseurs privés a produit des travaux médiocres et des loyers élevés et conduit à des phénomènes opposés aux objectifs et à la paupérisation du centre ancien.

La préparation du X^{ème} Plan a été l'occasion de prévoir la mise en place d'une équipe opérationnelle sur Grasse et la conception d'une politique d'ensemble habitat, aménagement, accompagnement social,...

Diagnostic et orientations

Une des premières actions entreprises au titre de la politique de la Ville a consisté à établir dès 1990 un diagnostic urbain, confié à la SOREHA, animateur et opérateur du PACT Politique Urbaine, et un diagnostic social mené par le cabinet Menighetti.

En résumé, l'état des lieux de l'époque met en lumière:

* le contre-développement du centre ville, tant du point de vue économique que démographique,

* la dégradation accélérée du bâti, les logements dépourvus des éléments de confort, la spécialisation du Vieux Grasse comme lieu de refuge des populations en difficulté,

* l'image très ambiguë du centre ancien, à la valeur historique reconnue et perçue comme un quartier en creux et qui ne fonctionne plus.

A partir des éléments de diagnostic, ont été définies les orientations et objectifs de la politique de la Ville :

* une requalification du bâti qui soit maîtrisée, notamment dans la pratique systématique de loyers conventionnés,

* un renforcement des actions d'accompagnement pour offrir des possibilités d'insertion et d'intégration aux populations du secteur,

les deux aspects conjugués à une politique du peuplement pour rétablir la mixité sociale perdue.

* une intervention directe forte de la Ville sur les aménagements de proximité et les équipements publics,

* une politique en direction de l'activité commerciale, favorisant notamment la revitalisation du commerce du site.

Les outils utilisés

On y trouve la procédure de *Périmètre de Restructuration Immobilière (PRI)*. Il est délimité largement afin que les opérations menées en son sein créent une dynamique sur l'extérieur et en particulier sur le secteur sauvegardé, mais ciblé dans l'espace pour travailler à l'îlot. Il n'est pas mis en œuvre dans sa dimension la plus coercitive : utilisation de la prescription de travaux mais pas de l'expropriation. Il est à noter que la "Maison de l'Habitat" récemment créée joue un rôle important, à double vocation : informer, mobiliser habitants et propriétaires mais aussi, en partenariat avec l'ANAH, l'ABF, traiter les dossiers tant au plan administratif que technique et financier.

Appuyé sur deux ZAD existantes, le PRI a aussi permis d'utiliser des propriétés de la Ville et de la SEM pour produire des logements tiroirs. L'une des méthodes pour ce faire a consisté à utiliser le montage de *Bail à Réhabilitation (BAR)*. Ce type de dispositif a par ailleurs permis au *Programme Social Thématique (PST)* implanté sur le secteur sauvegardé de produire ses premiers effets.

Il faut souligner que les montages publics sont utilisés, mais principalement pratiqués avec des acteurs associatifs prenant le risque d'investir et de gérer. Dans le centre ancien, les organismes HLM ont une grande difficulté à intervenir.

L'utilisation de montages privés qui permettent aux investisseurs de défiscaliser les montants de travaux est également à réactiver, notamment pour produire des logements conventionnés, avec un contrôle de la collectivité en amont (définition des programmes de réhabilitation) et en aval. L'attribution des logements reviendra à la collectivité, dans l'objectif de gestion du peuplement et des équilibres sociaux dans les immeubles.

Par ailleurs, dans le traitement des immeubles, on ne manque pas de se poser la question des rez-de-chaussées et de leur affectation. Un diagnostic commercial a permis de déterminer un "parcours consommateurs" qui est examiné pour agir à bon escient : maintien de commerces, reconversion vers des activités non marchandes, désaffectation pour créer des halls d'entrée ou des logements, etc.

Les questions posées à la municipalité

□ *Comment assurer l'équilibre entre les différents pôles de la ville ?* La pression existante sur la partie sud où existent des opportunités (terrains faciles à aménager) ne doit pas renforcer le risque pour le centre de devenir un secteur ghetto. L'intervention doit donc être élargie. L'opportunité de l'opération de centre urbain a été saisie, à vocation commerciale, résidentielle et de services et donc d'importance capitale pour le devenir de Grasse.

□ *Comment mieux prendre en compte le problème du peuplement du centre ancien ?* Il convient d'intégrer ce dernier dans la réflexion globale de l'attribution des logements de la Ville. Le Service logement créé récemment s'est en effet consacré essentiellement aux logements sociaux de la périphérie.

□ *Comment mieux organiser la cohérence entre l'amélioration de l'habitat et la préservation du patrimoine ?* Il y a difficulté à faire cohabiter le niveau des moyens que les propriétaires sont prêts à consentir et les prescriptions de conservation du patrimoine. La Maison de l'Habitat s'emploie dans ce sens au dialogue constant avec propriétaires et ABF.

Mais, pour réduire cette contradiction apparente, il faut aussi travailler à l'amélioration des qualifications des entreprises, les petits artisans n'ayant pas toujours la capacité de réaliser des travaux aussi spécifiques. De plus, l'intervention plus systématique de maîtres d'œuvre est nécessaire, mais comment l'imposer ? Et ne faut-il pas revoir le système d'attribution de subventions pour mieux prendre en compte la qualité des prestations, revoir aussi la solvabilisation des propriétaires candidats à la réhabilitation en centre ancien ?

□ *Doit-on réviser le Plan de Sauvegarde* pour pouvoir aérer le tissu urbain et produire un habitat mieux adapté et attractif ?

□ *Pour réussir le projet inscrit dans la durée, ne doit-on pas avoir des actions plus immédiates* de manière à rendre "visibles" les transformations sur la Vieille Ville ? Aussi, une "opération façades" sur les îlots les moins dégradés a-t-elle été proposée.

Les réponses à ces diverses questions sont déterminantes pour la réussite d'une œuvre de longue haleine.

QUELQUES RÉFLEXIONS EN GUISE DE CONCLUSION

□ Une réhabilitation de centre ancien demande 20 à 30 ans, autant de temps qu'il a fallu pour qu'il se dégrade. Cela transcende le temps des procédures, le temps des mandats électifs.

□ Intervenir sur les centres anciens à réhabiliter oblige à considérer d'autres échelles d'intervention, avec une pluralité de thématiques à prendre en compte et un cadre géographique strict à dépasser. Face à des procédures qui raisonnent en délimitation de périmètre, la problématique posée interroge la pertinence des outils mobilisés dans ce cadre très précis.

□ Il est illusoire de considérer que l'intervention publique met entre parenthèses la vie, les tendances lourdes qui agissent sur l'urbain et le social. Les forces agissantes de déqualification ou de requalification ne s'arrêtent pas. Comment les prendre en compte d'une manière dynamique au cours de l'intervention ?

Les procédures utilisées permettent difficilement la "reversibilité", le retour en arrière quand il s'avère que telle ou telle procédure mise en œuvre produit des effets pervers sur un autre champ que celui que l'on traite, ou sur un autre territoire. D'autant qu'il y a fort à parier qu'il faudra mettre en action d'autres procédures pour en gérer les conséquences

□ L'intervention publique nécessite d'afficher très clairement les priorités politiques. Il y a intérêt cependant à laisser la porte ouverte, sans changer d'objectifs, aux modulations nécessaires de l'action.

Un affichage plus clair donc, mais aussi une lecture plus attentive des territoires et des populations. Top souvent, la vision des centres anciens est homogénéisante et s'agissant des populations, misérabiliste.

□ Pour traiter convenablement les problèmes sociaux et urbains dans leur interdépendance, il faut sans doute que les équipes opérationnelles de projet urbain soient plus étoffées qu'elles ne le sont aujourd'hui. Si une équipe est au "moulin", dans la gestion financière et administrative, elle n'est pas "au four" pour travailler à fond les problématiques et y répondre.

