

## **Module 4.7**

# **Stratégie d'intervention et programmation de l'habitat en territoire détendu**

# Présentation

Ce module est centré sur la problématique du renouvellement urbain en territoire détendu avec les implications sur la stratégie de l'habitat et la conception de projets urbains. À l'échelle macro-territoriale, les recompositions économiques se traduisent par des recompositions territoriales et sociales dont l'effet le plus marquant est la métropolisation (concentration de l'emploi qualifié notamment, dynamisme démographique, marché immobilier tendu). À l'inverse un grand nombre de territoires détendus, qui ne sont plus attractifs, sont soumis à un processus de déclin démographique et de resserrement urbain.

Les problématiques et les méthodes de renouvellement urbain peuvent-elles dès lors être les mêmes dans ces territoires et dans les marchés tendus? Ce module se propose d'aborder les spécificités de ces territoires en les replaçant dans les dynamiques territoriales plus vastes (effet de la métropolisation), puis en soulignant leurs caractéristiques propres (marchés de l'habitat, besoins persistants en logement malgré la détente, phénomènes démographiques, économiques, spécificités urbaines...), enfin, en examinant les stratégies qui peuvent s'appliquer dans ces contextes, selon les logiques des acteurs en place. Une typologie de situations de territoires détendus est proposée. La stratégie de l'habitat (et de l'habitat social plus particulièrement) sera mise en perspective à une échelle plus large, analysée, croisée avec les phénomènes de déclassement urbain, de rejet de certaines formes urbaines, de dévitalisation des centres villes et de péri urbanisation. Le mode opératoire du renouvellement urbain est interrogé dans ces contextes: l'importance des démolitions, l'ambition des réhabilitations, le niveau et la localisation de la reconstitution de l'offre, le remaillage urbain, la diversification, la mutabilité foncière, toutes ces approches seront confrontées à des problématiques et des modes opératoires différents.

## Objectifs

- Caractériser et décrire les différents types de territoires détendus
- Souligner les contraintes d'un marché de l'habitat détendu notamment pour le développement ou la requalification de l'habitat social
- Définir les contours d'une stratégie et d'une programmation de l'Habitat dans ces contextes
- Définir les spécificités d'une stratégie de renouvellement urbain dans ces territoires
- Quel sens particulier donner aux principes de mixité sociale, renouvellement, diversification ... ?
- Présenter les orientations de projet et les leviers opérationnels envisageables

## Enseignants

Laurence Dini, enseignante principale, urbaniste consultante, Gérau Conseil

Christophe Noyé, géographe, Cf Géo

Véronique Navet, Atelier Ruelle

Cécile Bouclet, Cabinet CODRA

*Pour information : le traitement du parc privé de centre-ville et des copropriétés n'est pas abordé dans ce module*

# Programme

## Jour 1

9h00 - 9h30	Accueil des stagiaires
9h30 - 10h00	Tour de table, présentations des stagiaires et recueil des attentes
10h00 - 10h30	<b>INTRODUCTION SUR LES RAISONS QUI ONT GUIDE LA CRÉATION DE CE MODULE ET SUR LE CONTEXTE LEGISLATIF</b>
	La crise des villes petites et moyennes, une prise de conscience récente au niveau national. Vers le Plan national Villes moyennes « Action Cœur de ville » - L'articulation politique de Centre-villes et renouvellement urbain : quelle traduction sur les dispositifs Habitat ? La recomposition de l'appareil productif et ses effets sur l'organisation territoriale.
9h30 - 12h15	<b>LE LOGEMENT SOCIAL EN MARCHÉ DÉTENDU : UNE ENTRÉE DANS LE VIF DU SUJET À PARTIR D'EXEMPLES CONCRETS</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Présentation de l'étude des territoires en régions détendues : indicateurs, facteurs de détentes, approche des besoins, les enseignements pour une politique du logement</li><li>• Conclusions et préconisations du Manifeste des 4 AR HLM pour une autre politique de l'habitat en Marché détendu</li></ul>
12h15 - 12h30	<b>PREMIER RETOUR SUR LES DEFINITIONS DU RESSERREMENT, DU MARCHÉ DÉTENDU, SUR LES INDICATEURS, LES TYPES DE TERRITOIRES</b>
12h30 - 14h00	Déjeuner
14h00 - 15h30	<b>RETOUR SUR UN CADRAGE THEORIQUE : LES DYNAMIQUES TERRITORIALES</b>
	MUTATION ECONOMIQUE ET METROPOLISATION
	<ul style="list-style-type: none"><li>• La recomposition de l'appareil productif et ses effets sur l'organisation territoriale</li><li>• Les types d'indicateurs et de territoires</li><li>• Eléments de prospective et de définition</li></ul>
	EFFETS DU RESSERREMENT
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sur la structure démographique</li><li>• Sur les dynamiques urbaines et sociales</li><li>• Sur les dynamiques de l'habitat</li></ul>
	PROPOSITION DE DEFINITIONS ET D'INDICATEURS
15h45 - 16h45	<b>ANIMATION PÉDAGOGIQUE : LIEN ENTRE TYPES DE TERRITOIRE ET INDICATEURS. AUX STAGIAIRES DE JOUER ET DE DEFINIR LEUR TERRITOIRE ET SES CARACTERISTIQUES : QUEL TYPE DE MARCHÉ DÉTENDU ?</b>
16h45 - 17h00	REFORMULATION ET SYNTHÈSE DE LA JOURNÉE

# Jour 2

9h00 - 9h30

Accueil des stagiaires

9h30 - 10h30

## **RETOUR SUR LE TITRE DU MODULE ET LA COMPLEXITÉ DES PROJETS DE RU EN MARCHÉ DÉTENDU DANS LA NECESSITE D'ARTICULER PROJET / PROGRAMME ET PHASAGE**

- Le marché de l'habitat est un déterminant qui conditionne le projet et sa mise en œuvre
- Questions posées sur la position actuelle de l'ANRU au regard de ces contextes
- Éléments de stratégie pour les quartiers RU

## **PRESENTATION DE L'ETUDE MENÉE POUR L'USH SUR LES MARCHÉS DÉTENDUS**

### **EXEMPLES DE LISIEUX ET DE TROYES : STRATÉGIES DE PROJET EN MARCHÉS DÉTENDUS**

10h30 - 11h15

## **TÉMOIGNAGE LOCAL : NEVERS – ET SES DIFFÉRENTS QPV : POINTS DU VUE DE LA COLLECTIVITÉ ET DU BAILLEUR SOCIAL**

- L'analyse d'un contexte détendu et ses contraintes pour la stratégie Habitat du renouvellement urbain
- La stratégie patrimoniale du bailleur et les orientations du projet urbain : points de convergences et difficultés de compatibilités
- Comment définir la stratégie Habitat pour le projet ? Faire venir des opérateurs en marchés détendus ?

Le témoignage de Nevers (collectivité : Grégory PHILBERT, responsable Service Habitat à Nevers Agglomération, organisme HLM : Nièvre Habitat, Monsieur BOUCHER, DGA)

12h30 - 13h30

Déjeuner

13h45 - 16h00

## **CONCEVOIR LE PROJET URBAIN EN MARCHÉ DÉTENDU. QUE FAIRE DES VIDES URBAINS ? L'EXEMPLE DE SAINT-DIZIER - Véronique NAVET, Atelier RUELLE**

- Le projet urbain en situation de resserrement urbain : options de recomposition urbaine et paysagère
- Le traitement des « vides urbains », et des formes urbaines pour l'habitat
- Le phasage et l'évolutivité du projet
- Les outils de planification et d'aménagement possibles

16h00 - 16h30

## **INTERPELLATION**

- Interpellations des différents leviers opérationnels envisageables sur les sites dont sont issus les participants.

16h30 - 17h00

Bilan et évaluation de la formation