

## **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

### **INTRODUCTION SUR LES RAISONS QUI ONT GUIDE LA CRÉATION DE CE MODULE ET SUR LE CONTEXTE LEGISLATIF**

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.

10h30 - 11h30

### **INTERVENTION ET PROGRAMMATION DE L'HABITAT EN MARCHÉ DETENDU : LES PARAMÈTRES À PRENDRE EN COMPTE**

- Echelles de territoires et de programmation de l'habitat, une approche intégrée. Le marché de l'habitat est un déterminant qui conditionne le projet et sa mise en œuvre.
- Articulation programmation et projet urbain : Comment doit se décliner une Stratégie Habitat sur un site de projet
- Questions posées sur la position actuelle de l'ANRU au regard de ces contextes

PRESENTATION DE L'ÉTUDE MENÉE POUR L'USH SUR LES MARCHÉS DETENDUS. EXEMPLES DE LIEUX ET D'AUTRES SITES : STRATÉGIES DE PROJET EN MARCHÉS DETENDUS.

11h30 - 12h30

### **LE LOGEMENT SOCIAL EN MARCHÉ DETENDU : POINT DE VUE D'UN ORGANISME HLM**

Avec Jacques HOJLO, Président de l'Office auxerrois de l'Habitat, et de l'USH Bourgogne : illustration concrète de la situation d'un organisme HLM concerné.

12h30 - 14h00

Déjeuner

14h00 - 16h00

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

- L'analyse d'un contexte détendu et ses contraintes pour la stratégie Habitat du renouvellement urbain, le point de vue et le rôle de l'agglomération dans la programmation.
- La stratégie patrimoniale du bailleur et les orientations du projet urbain : points de convergences et difficultés de compatibilités.
- La stratégie Habitat du projet du Banlay. Points en discussion.

Témoignage local : Nevers (collectivité : Grégory PHILBERT, responsable Service Habitat à Nevers Agglomération, organisme HLM : Nièvre Habitat, Monsieur BOUCHER, DGA)

16h00 - 17h30

### **OPTIONS DE PROJETS ET LEVIERS OPERATIONNELS : CONCEVOIR LE PROJET URBAIN EN MARCHÉ DETENDU. QUE FAIRE DES VIDES URBAINS ? L'EXEMPLE DE SAINT DIZIER**

- 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

# Jour 2

9h00 - 9h30

Accueil des stagiaires

9h30 - 10h30

## **PREMIER RETOUR SUR LES DEFINITIONS, LES INDICATEURS, LES TYPES DE TERRITOIRES.**

Capitalisation et synthèse sur la première journée, avec les stagiaires. Mise en application à partir des situations opérationnelles vécues par les stagiaires. « C'EST A VOUS ». Consolidation des notions et éléments de stratégie.

10h30 - 12h30

## **LE LOGEMENT SOCIAL EN MARCHÉ DÉTENDU : LE MANIFESTE HLM**

- Présentation de l'étude des territoires en régions détendues : indicateurs, facteurs de détentes, approche des besoins, les enseignements pour une politique du logement.
- Conclusions et préconisations du Manifeste des 4 AR HLM pour une autre politique de l'habitat en Marché détendu.

Avec Cécile BOUCLET (Cabinet CODRA) : présentation de l'étude et des conclusions du Manifeste

12h30 - 13h30

Déjeuner

13h45 - 15h00

## **RETOUR SUR UN CADRAGE THEORIQUE : LES DYNAMIQUES TERRITORIALES**

### MUTATION ECONOMIQUE ET METROPOLISATION

- La recomposition de l'appareil productif et ses effets sur l'organisation territoriale
- Les types d'indicateurs et de territoires
- Eléments de prospective et de définition

### EFFETS DU RESSEREMENT

- Sur la structure démographique
- Sur les dynamiques urbaines et sociales
- Sur les dynamiques de l'habitat

### PROPOSITION DE DEFINITIONS ET D'INDICATEURS

Avec Christophe NOYÉ, géographe Cf. Géo

15h00 - 16h30

## **ANIMATION PEDAGOGIQUE : LIEN ENTRE TYPES DE TERRITOIRE ET INDICATEURS. AUX STAGIAIRES DE JOUER ET DE DEFINIR LEUR TERRITOIRE ET SES CARACTERISTIQUES : QUEL TYPE DE MARCHÉ DÉTENDU ?**

Avec Christophe NOYÉ, géographe Cf. Géo

16h30 - 17h00

## **SYNTHESE DES PRINCIPAUX ACQUIS DU MODULE - Bilan et évaluation de la formation**