

Le magazine de

# L'ingénierie

AU CŒUR DE L'INGÉNIERIE

ET DE LA DÉCISION PUBLIQUE

N°9 # OCTOBRE 2015 | 12 €

# territoriale

DOSSIER

## Le nouveau visage des centres villes

RÈGLEMENTATIONS

## Achat groupé d'énergie : bien acheter

ANALYSE

## Loi NOTRe, quels changements ?

AVIS D'EXPERT

## Saisir le Défenseur des droits

INNOVATIONS

## L'internet des objets transforme les territoires

TRIBUNE

## Innover dans les infrastructures ; quelle gestion des risques ?

### ACTUALITÉS

Au Parlement fin 2015	3
L'économie autrement	4
En bref	5

### ENJEUX

Mener à bien un achat groupé d'énergie	10
--	----

### INNOVATIONS

L'internet des objets transforme les territoires	22
Patrimoine historique	24
Le solaire s'adapte au patrimoine	24

### AVIS D'EXPERT

Les agents publics peuvent saisir le Défenseur des droits	32
---	----

### DOSSIER

#### URBANISME 13

##### Urbanisme : un bain de jouvence pour les centres villes

400 000 à 600 000 logements en métropole	14
--	----

«Transformer le parc privé très dégradé en parc social de droit»	15
--	----

PNRQAD Carpentras Comment convaincre d'investir ?	16
--	----

PNRQAD Saint-Denis Le cauchemar des marchands de sommeil	18
---	----

Fondation du Patrimoine Pour une sauvegarde de proximité	19
---	----

### ANALYSE

<b>JOËL ROY</b> , Directeur des Espaces Publics et Naturels, Grenoble Alpes Métropole, animateur du groupe de travail management de l'AITF Loi NOTRe, quels changements?	7
---	---

<b>PHILIPPE LAURENT</b> , Secrétaire Général de l'Association des Maires de France (AMF), Maire de Sceaux, Président du Conseil Supérieur de la Fonction Publique Territoriale (CSFPT) «Ce qui est contraint ne fonctionne pas!»	8
---	---

### EUROPE

Efficacité thermique à Pau	26
----------------------------	----

### TERRITOIRES

Inondations: quels progrès depuis Xynthia?	30
--	----



© DR



© HDP

<b>Châtel-Guyon</b> Le renouveau du théâtre de Châtel-Guyon	20
--	----

### RÈGLEMENTATIONS

Amiante, le décret est paru... en dépit de l'avis du CNEN	11
Réutiliser les eaux usées : «Faire évoluer le cadre réglementaire»	12

### PORTRAIT

D'une passion à l'autre	27
-------------------------	----

### MANAGEMENT

S'organiser face à la réduction des heures supplémentaires	34
Recruter avec les outils numériques	35

### CARRIÈRES

Missions partielles dans le privé, que dit le statut ?	38
--	----

### À LIRE 37

### RESSOURCES HUMAINES

Santé: risques classiques et « nouveaux » risques	40
Agir en amont	41
Prévenir le stress	42
Paris préserve ses agents	43
La protection individuelle, oui mais en complément	45

### TRIBUNES

<b>MARC TASSONE</b> Directeur général de l'IDRRIM Innover dans les infrastructures, quelle gestion des risques ?	46	<b>LAURENT ROY</b> Directeur de l'agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse Inondations, et si la rivière devenait votre alliée?	48
--	----	---	----

#### Le Magazine de L'INGÉNIEURIE TERRITORIALE

Mensuel (dix numéros par an)

Directeur de la publication :  
Patrick Berger

Comité de rédaction :  
Patrick Berger, Président de l'AITF  
Claude Mainpin, Secrétaire général de l'AITF  
Patrick Langenbach, Secrétaire général adjoint de l'AITF  
Arnaud Bonnin, 1<sup>er</sup> Vice-Président de l'AITF, Carrière territoriale, animation commission carrière  
Emmanuelle Lointier, Vice-Présidente de l'AITF, animation du réseau des sections régionales  
Franck Siegrist, Vice-Président de l'AITF, animation du comité technique et du réseau des groupes de travail

Pascale Gourney, Vice-Présidente de l'AITF, co-animation du comité technique et du réseau des groupes de travail  
Pascal Viez, Vice-Président de l'AITF, RNIP, assurances  
Laurence Chapacou, Vice-Présidente de l'AITF, communication, animation du comité de rédaction

Éditeur délégué  
**OPAS**  
Président-Directeur-Général :  
Jean-Pierre Kalfon  
41, avenue Gambetta – 94700 Maisons-Alfort  
Tél. : 01 49 29 11 00

Conseiller éditorial  
Jean-Jacques Sans, préfet (h)

Rédactrice en chef  
Sophie Schneider – sophieschneider@opas.fr

Rédaction  
Domitille Notté, Isabelle Richard, Mallauray Savoie, Nathalie Decourt

Ont collaboré à ce numéro  
Sophie Belmont, Hugues Demeude, Ludovic Jolivet, Emmanuel Thevenon, Françoise Theys et Valérie Le Van Van

Publicité et partenariat  
David Dubois – ddubois@ingenierie-territoriale.fr  
Tél. : 01 49 29 11 00

Conception/Pao  
Cathy Piens/Pays  
Revue inscrite à la Commission paritaire des Publications et Agence de Presse sous le n° 0718 G 81 981  
ISSN : 1633-7344  
Imprimeur : Printcorp  
Dépôt légal : à parution

La reproduction d'articles et de photos de ce numéro est soumise à l'accord du directeur de la publication.  
Couverture : © Fotolia.com

# Loi NOTRe, quels changements?

Après plusieurs mois de débats parlementaires, la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) a été promulguée le 7 août 2015. C'est le troisième volet de la réforme des territoires, après la loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) et la loi relative à la délimitation des régions.



Les schémas départementaux de coopération intercommunale devront être arrêtés d'ici le 31 mars 2016 pour une mise en œuvre d'ici le 31 décembre 2016.

© Fotolia.com

**A** l'analyse, trois tendances se dégagent : des régions renforcées ; des départements non dévitalisés, mais recentrés sur leurs compétences ; des intercommunalités plus grandes et plus intégrées.

## Tout d'abord, la Loi NOTRe comme cela était attendu renforce les compétences des régions.

Si la clause de compétence générale a été supprimée, les régions peuvent intervenir dans le cadre de compétences partagées (culture, sport, tourisme). Elles peuvent agir dans les domaines du logement, de la politique de la ville, de soutien aux politiques de l'éducation. Elles ont la pleine responsabilité du développement économique : et notamment de l'élaboration du schéma de développement économique, d'innovation et d'internationalisation qui organisera la complémentarité des actions menées avec les autres collectivités territoriales. Elles ont aussi la compétence

exclusive pour interventions économiques directes et indirectes. Elles acquièrent de nouvelles prérogatives : élaboration du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, responsabilité des transports interurbains, y compris, scolaires.

## Le Département voit ses missions précisées.

La suppression de la clause de compétence générale va de pair avec le rappel de certaines missions en matière notamment d'aménagement du territoire et d'appui aux zones rurales. Les conseils départementaux peuvent intervenir dans le cadre de compétences partagées (culture, sport, tourisme). Ils conservent la gestion des routes, des collèges et du transport scolaire des élèves handicapés. S'ils ne peuvent plus attribuer des aides directes aux entreprises, ils peuvent accompagner les filières agricoles locales dans le cadre d'une convention avec la région. S'agissant de leur



**Joël Roy, directeur des Espaces Publics et Naturels, Grenoble Alpes Métropole, animateur du groupe de travail management de l'AITF.**

vocation de solidarité territoriale, ils peuvent venir en soutien de projets dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par les communes, et peuvent intervenir également en matière de financement d'opérations d'investissement en faveur d'entreprises, de services marchands nécessaires aux besoins de la population en milieu rural

s'il existe une carence initiative privée.

## La carte intercommunale est rationalisée.

Le seuil de 15 000 habitants pour la création d'un EPCI a été rétabli, mais avec des dérogations possibles à partir de 5 000 habitants selon les situations géographiques (zone de montagne, zone insulaire) et démographiques (faible densité de population). La loi NOTRe supprime également les syndicats intercommunaux, si leur périmètre est identique à celui d'un EPCI. Les schémas départementaux de coopération intercommunale devront être arrêtés d'ici le 31 mars 2016 pour une mise en œuvre d'ici le 31 décembre 2016. Notons aussi, qu'en définitive, il n'y aura pas de rendez-vous législatif pour déterminer avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017 les modalités de l'élection des conseillers communautaires des EPCI à fiscalité propre.

Les EPCI auront des compétences obligatoires élargies : gestion des

déchets ménagers, promotion du tourisme, gestion des aires d'accueil des gens du voyage à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, GEMAPI (mais ce sera 2018 au lieu de janvier 2016, il y a eu report) et en 2020 eau et assainissement.

**Un point clé réside dans les délégations de compétences, des conseils départementaux aux métropoles, 8 compétences étant désignées, dans les domaines du social, des personnes âgées, des routes, du tourisme et des collèges.**

Une convention doit être conclue, d'ici le 1<sup>er</sup> janvier 2017, entre la Métropole et le Département sur au moins 3 de ces compétences (logement, action sociale, insertion, jeunes en difficulté, jeunes en rupture, personnes âgées, tourisme/culture/sport, collèges). Dans le cas contraire, toutes seront transférées, sauf les collèges. D'ici au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le Département devra également préciser les modalités d'exercice de ses compétences en matière de gestion des routes. Par ailleurs, si certaines compétences seront partagées – sport, culture, tourisme, promotion des langues régionales et éducation populaire avec possibilité de créer des guichets uniques – la loi NOTRe ne précise pas les modalités. Il reviendra aux collectivités concernées de bien travailler les interfaces pour rendre cohérentes et lisibles les organisations.

**Le titre V concerne les dispositions relatives aux agents.**

La loi va bouleverser l'organisation des collectivités locales. Il en résultera une adaptation des directions générales qui va générer des mobilités volontaires ou forcées de cadres sur emplois fonctionnels. Les amendements récents permettent de mettre en place des dispositifs transitoires pour éviter des ruptures brutales de contrat.

Joël Roy

**Philippe Laurent**, secrétaire général de l'Association des Maires de France (AMF), maire de Sceaux (92), président du Conseil supérieur de la fonction publique territoriale

## « Ce qui est contraint ne fonctionne pas! »

La loi NOTRe, après ses différentes lectures parlementaires, reste perfectible. Après la réduction de la dotation globale de fonctionnement, elle n'est pas de nature à rassurer les élus ruraux. Entretien.



© Fotolia.com

**Si les petites mairies forment le premier maillon de la démocratie, les maires ruraux se sentent un peu les parents pauvres des réformes en cours. Où la dépense est-elle la plus efficacement employée : au niveau de l'État ou celui de la collectivité ? C'est un vrai débat qui est généralement uniquement posé en terme comptable, explique Philippe Laurent dans l'entretien qu'il nous a accordé**

**La loi NOTRe est-elle selon vous une bonne chose ? Quels en sont les avancées et points positifs ?**

C'est une loi qui va apporter plus de problèmes que de solutions. Même si, à l'origine, le cadre conceptuel pouvait apparaître relativement clair, le débat parlementaire l'a fait évoluer vers toujours plus de confusion, chacun cherchant à faire prévaloir des points de vue qui n'étaient pas forcément compatibles avec ceux du voisin.

Ainsi, sur la constitution des intercommunalités, le seuil fixé à 20 000 habitants a finalement été établi à 15 000 avec des possibilités de dérogation. Tout cela est très compliqué, et on ne voit pas très bien les progrès que cela amène dans l'intérêt du fonctionnement quotidien des services publics. À l'exemple des efforts de mutualisation, chacun est responsable : je ne crois pas qu'il faille forcer les élus à faire ce qu'on imagine pour eux qu'ils devraient faire.

La loi n'aurait pas dû créer de nouvelles contraintes uniformes, mais plutôt une boîte à outils, à l'image de la loi sur les communes nouvelles, ou de celle de la loi Chevènement de 1999 portant sur les intercommunalités.

**Quels en sont les écueils ?**

Pourquoi avoir supprimé la clause de compétence générale

des départements et des régions? D'autant qu'il a été fait en sorte que le tourisme, la culture et le sport restent des compétences partagées. On n'arrive décidément pas à aller au bout de la logique.

Une assemblée élue au suffrage universel doit pouvoir s'exprimer, si ce n'est dans la dépense, au moins dans le discours politique, sur tel et tel domaine dont il est dit dorénavant : « *Cela, vous ne pouvez plus vous en occuper ou vous en préoccuper* ». Cette vision réellement technocratique du fonctionnement politique a donc eu gain de cause, mais je ne vois pas en quoi cela va améliorer la situation des départements ou des régions. Tout ce qui est contraint de toute façon ne fonctionne pas !

Par ailleurs, et même si les artisans de cette loi ont pris pour cible les communes estimant qu'elles étaient trop nombreuses, j'estime que le maire – à condition qu'il sorte de son territoire communal et qu'il s'intéresse à ce qui se passe autour, autrement dit qu'il « joue » davantage collectif comme c'est le cas dans une intercommunalité qui fonctionne – reste un personnage incontournable des dynamiques territoriales. Ce qu'il peut perdre en pouvoir individuel sur son territoire communal, il doit le retrouver en pouvoir collectif sur un territoire plus large.

### **Partagez-vous l'inquiétude de nombreux maires ruraux ?**

Oui, bien sûr. C'est même souvent plus qu'une inquiétude: une exaspération. Et pas que pour les maires ruraux. Il y a plusieurs raisons à cela: le manque de moyens, un déniement systématique de leurs actions et une grande incertitude sur l'avenir.

Au delà de la baisse des dotations qui nous préoccupe vivement, il y a un vrai problème concernant le partage de la ressource fiscale entre l'État et les collecti-



© Fotolia.com

vités locales par rapport à l'efficacité de la politique publique. Autrement dit, où la dépense est-elle la plus efficacement employée: au niveau de l'État ou celui de la collectivité? C'est un vrai débat qui est généralement uniquement posé en termes comptables.

Deuxième sujet: les critiques récurrentes dont sont l'objet les

gestions communales, avec des rapports tous azimuts de la Cour des comptes et autres instituts. Les maires qui s'investissent pleinement pour l'intérêt général de leur territoire en ont assez de se voir vilipender de cette manière. Avec, en outre, un sentiment d'abandon de la part de la classe politique nationale qui ne réagit pas à ces critiques.

**Les Régions acquièrent de nouvelles prérogatives : élaboration du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, responsabilité des transports interurbains, y compris, scolaires.**

Et puis troisièmement, lié à la loi NOTRe: l'identité communale et le service public local qui s'étiolent, auxquels s'ajoute la désaffection sur les territoires des services déconcentrés de l'État. Tout ceci crée un climat anxigène, pas vraiment positif pour aller de l'avant et accompagner un développement anémique.

**Propos recueillis par Hugues Demeude**

© DR



... Il y a un vrai problème concernant le partage de la ressource fiscale entre l'État et les collectivités locales par rapport à l'efficacité de la politique publique.



DOSSIER RÉALISÉ PAR EMMANUEL THEVENON

© DR

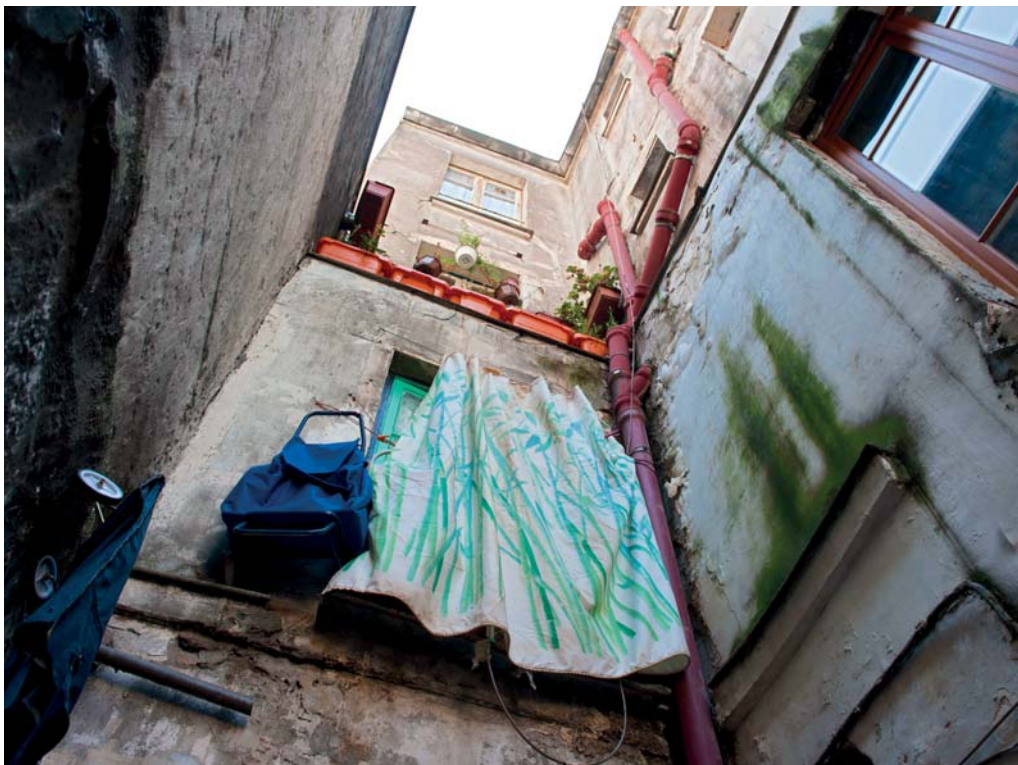
Carpentras, vue aérienne.

# Urbanisme : un bain de jeunesse pour les centres-villes

Logements indignes, dégradations des cœurs de villes... ont conduit l'État à lancer en 2009 un Programme National de Revitalisation des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). État des lieux, six ans plus tard.

# 400 000 à 600 000 logements en métropole

« Le logement ancien est à titre principal celui des couches sociales les plus pauvres, les plus âgées et vivant dans le plus grand inconfort. Il faut donc éviter que cet inconfort se perpétue, mais aussi faire en sorte que l'investissement consenti ne chasse pas systématiquement des logements devenus trop chers, leurs occupants actuels. » Ce constat, posé par Simon Nora et Bertrand Eveno, en 1975 dans leur rapport sur l'amélioration de l'habitat ancien, garde, 40 ans après, toute son actualité.



© Jean-Claude Pattacini

**Ci-dessus :**  
12 rue Émile Level  
Paris 17<sup>ème</sup>.  
**De gauche à droite :**  
72 rue Max Dormoy,  
Paris 18<sup>ème</sup>, 20 rue  
des roses, Paris 18<sup>ème</sup>,  
21 bis rue Pajol,  
Paris 18<sup>ème</sup>.

**O**n estime aujourd'hui entre 400 000 et 600 000 le nombre de logements indignes en métropole. La dégradation rapide des quartiers anciens, souvent de centre-ville, a conduit l'État en 2009 à lancer un Programme National de Requali-

fication des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Celui-ci visait « à engager les actions nécessaires à une requalification globale en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâti-

ments ». Menés conjointement avec une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH RU) sur 25 quartiers, répartis dans toute la France, ces programmes participent à la redynamisation des centres-villes et renforcent leur attractivité. Mais ils peinent aussi parfois à se concrétiser tant sont nombreux les défis qu'ils doivent surmonter, certains quasi simultanément : maîtrise foncière, information des habitants, relogement des populations, protection du patrimoine historique... Le tout dans un marché immobilier tendu, ou au contraire atone, pas toujours incitatif pour les investisseurs privés...

Retrouvez dans ce dossier le témoignage Nicolas Clément, directeur du programme à l'Anru, les exemples de requalification des cœurs historiques de Saint-Denis et de Carpentras, et le coup de pouce que peut apporter la Fondation du Patrimoine pour certains édifices publics de proximité, comme le théâtre de Châtel-Guyon (Puy-de-Dôme).



© Jean-Claude Pattacini



© Jean-Claude Pattacini



© Jean-Claude Pattacini

# « Transformer le parc privé très dégradé en parc social de droit »

Pour améliorer l'habitat ancien, souvent concentré en cœur de ville, a été lancé en 2009 un Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Rencontre avec Nicolas Clément, Chargé de mission PNRQAD à l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (Anru).



© DR

aux copropriétés de ces quartiers afin d'améliorer la qualité de l'habitat.

## Comment ont été désignés les 25 quartiers bénéficiaires ?

Suite à la loi Molle (Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) de mars 2009 a été lancé un appel à candidatures. Sur les 81 territoires qui ont répondu, 25 ont été éligibles à la totalité du programme, à savoir les aides des trois financeurs. S'est ensuite ouvert un long travail de plusieurs années entre les deux Agences et les porteurs de projets (communes ou intercommunalités) pour définir ensemble un programme et une stratégie d'intervention, le tout contractualisé dans une convention, d'une durée de 7 ans.

Il y a deux grands types de projets. Dans les agglomérations au marché immobilier très tendu : Bordeaux, Nice, Saint-Denis, par exemple, l'objectif est le maintien des populations les plus modestes, en transformant le parc privé très dégradé, en parc social de droit. Cette transformation en logement social va concerner environ 40 % des logements ainsi améliorés en Île de France, et même 100 % dans le quartier Saint-Michel, à Bordeaux. Les autres projets concernent des villes moyennes du pourtour méditerranéen ou du quart Nord-Est. La question du relogement y est moins sensible, car le bâti est très fortement vacant, du fait de sa très grande dégradation, et les marchés immobiliers plus détendus.



© Jean-Claude Pattacini

## Quels sont les objectifs du PNRQAD ?

Le programme est porté et financé par l'Anah (Agence nationale de l'habitat), le ministère du Logement et l'Anru. Il vise à améliorer les conditions de vie de ménages en situation de précarité économique et sociale et à proposer une offre de logements diversifiée dans des quartiers particulièrement dégradés et en décrochage par rapport à la dynamique du marché local de l'immobilier. 25 projets locaux sont mis en œuvre à travers ce programme et sont accompagnés par les acteurs nationaux. Ce sont les communes ou les intercommunalités qui portent ces projets.

## Comment intervenez-vous ?

Notre Agence finance le recyclage de l'habitat ancien dégradé, à travers des opérations qui passent par un changement de propriétaire. Dans le sud de la France, par exemple, certains cœurs de ville se caractérisent par un tissu médiéval très

dense, où les logements subissent un défaut d'accès à la lumière et à la ventilation naturelle. Pour recréer des conditions de logement attractives, il est parfois nécessaire de démolir les bâtiments de fond de cour. Ces opérations de « curetage », très complexes à mener, supposent une acquisition publique par une collectivité territoriale ou un aménageur, qui va porter le relogement des ménages puis la réalisation des travaux. Nos interventions concer-

**7 rue Aubert  
à Saint-Denis.**

**Cette transformation en logement social concerne environ 40 % des logements ainsi améliorés en Île de France...**

nent également l'aménagement d'espaces publics, l'amélioration d'équipements de proximité, mais aussi la redynamisation des commerces souvent très fragilisés. En parallèle, l'Anah vient en soutien aux propriétaires-occupants ou



**Où en est-on actuellement ?**

Cinq ans après le début du programme, 50 % des opérations sont engagées. Leur impact est déjà visible dans certaines collectivités (Bordeaux, Saint-Denis, Sète, Carpentras...) qui s'appuient sur un aménageur parapublic maîtrisant les interventions juridiques, techniques et sociales, comme la Soreqa en Île-de-France. Dans les autres villes, souvent moyennes ou petites, les projets sont moins avancés, car les communes portent elles-mêmes ces actions de recyclage. Les montages financiers sont complexes, certaines compétences peuvent faire défaut et le maire, dans ces situations, se retrouve en première ligne face aux propriétaires... On se heurte aussi à des difficultés économiques. Un programme de 150 000 euros par logement peut être pertinent à Nice ou Bordeaux dans un marché immobilier très tendu. Dans certains sites, il peut être plus difficile de trouver des investisseurs ou des bailleurs sociaux en capacité de porter cette même opération. Dans ces sites, les bilans économiques des opérations sont plus contraints et il faut convaincre les investisseurs de leur viabilité. Le fait que l'opération soit inscrite dans un projet global articulant restructuration des îlots les plus dégradés, réhabilitation des immeubles, requalification des espaces publics et des équipements de proximité facilite les relations avec les investisseurs.

**PNRQAD CARPENTRAS****Comment convaincre d'investir ?**

Dans le cœur médiéval de Carpentras (Vaucluse), la complexité des opérations et un marché immobilier atone ralentissent la mise en œuvre du PNRQAD. Entretien avec Capucine Darceot, chef de projet Habitat, Logement et rénovation urbaine à la mairie de Carpentras.

**Sur quelles parties du centre-ville porte le PNRQAD ?**

Le programme s'étend sur la partie nord du centre-ville, construite entre le XII<sup>e</sup> et le XIV<sup>e</sup> siècle. Il s'agit d'un parcellaire dense, avec de petits logements, des rues étroites, de rares placettes... qui accueille des ouvriers et des employés. À partir des années 50, le quartier s'est paupérisé et s'est vidé. Aujourd'hui, 40 % des habitations sur le périmètre sont inoccupées, notamment parce que les logements des commerçants, partis en périphérie, n'étaient accessibles que par la boutique. D'un montant total de 30 millions d'euros, dont 6,4 apportés par l'Anru, le PNRQAD court de 2011 à 2018. Il participe à la dynamisation et à la reconquête de l'attractivité du centre-ville. Il vise à réaménager une quinzaine de cellules commerciales, à créer une Maison du Citoyen, à réhabiliter un immeuble de bureaux, à créer un parking et des places de stationnement pour rendre le secteur plus accessible en voiture. Enfin, six opérations de requalification d'habitat dégradé sont programmées. Deux îlots vont être complètement démolis. Un autre le sera en partie seulement, et les trois restants

Ci-dessus : Travaux Arche.



Ci-contre :  
Commerces rue des  
Vignes à Carpentras.



seront réhabilités. L'objectif est de recomposer les îlots afin d'offrir un habitat moderne, respectueux du patrimoine, plus vaste et aéré. Ainsi, 135 logements seront recyclés en 2018. De plus, l'offre permettra de ramener de la mixité sociale en proposant des logements locatifs, publics et privés, ou en accession à la propriété.

### Où en est-on, quatre ans après le début du PNRQAD ?

De nombreuses opérations sont engagées voire terminées : démolition partielle de l'îlot Mouton, mise en chantier des bureaux du PNRQAD, fin des travaux intérieurs de la Maison du Citoyen, réfection des commerces Rue Vigne et installation des trois nouveaux commerçants... Les résultats sur la clause d'insertion sont encourageants avec l'équivalent de 3 temps plein. Néanmoins, il est peu probable que l'on termine dans les temps impartis par la convention. D'abord, la maîtrise foncière prend du temps, malgré les procédures de

DUP (déclaration d'utilité publique) engagées. Ensuite, l'intervention en centre ancien patrimonial est source de complexité et génère des coûts de sortie d'opération élevés. Alors que les prix tournent à Carpentras autour de 2 000-2 200 euros du m<sup>2</sup>, le coût de revient de la restauration peut atteindre 3 000 euros. La perte pour la collectivité locale devient alors trop importante. Pour optimiser la commercialisation des îlots, l'Anru nous demande une étude plus approfondie du marché immobilier. De notre côté, nous avons lancé une opération de marketing territorial sur l'image de la ville. Trois plaquettes viennent d'être réalisées sur les opérations de requalification du bâti ancien afin d'inciter les gens à investir dans le centre-ville.

### Comment informez-vous les habitants ?

La gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) est très particulière en centre-ville. Il est plus difficile de s'appuyer, comme dans les

**De gauche à droite :  
Maison Citoyen – Vue de l'entrée Chapelle.  
Ilot Raspail, Sud-Est.  
Plantations dans des immeubles vacants  
(juin 2015).**

quartiers d'habitat social, sur les associations de locataires et les bailleurs sociaux, souvent inexistants. Pour autant, plusieurs actions ont été mises en œuvre : réunions avec commerçants et propriétaires, opération « parasol » en pleine rue, réalisation d'un graffiti sur la palissade d'un îlot démolit, installation dans des « dents creuses » provisoires de jardinières entretenues par les habitants. Avec Stéphanie Collet, la responsable culture et patrimoine de l'agglomération, nous assurons aussi des « balades z'urbaines », très appréciées des habitants. Gratuites, elles sont ouvertes à tous ou limitées à des publics plus restreints (jeunes, public en alphabétisation, université populaire du Ventoux...). Trois heures durant, Stéphanie évoque le passé, explique comment s'est formée la ville, dévoile certains vestiges archéologiques et habitats dégradés... De mon côté, je présente la ville en devenir : le projet, les outils d'aménagement, l'avancée des travaux... Cette fonction de médiateur est enrichissante, mais nouvelle pour moi : j'ai appris à dire « boutiques » et non « cellules commerciales »...

**D'un montant total de 30 millions d'euros, dont 6,4 apportés par l'Anru, le PNRQAD court de 2011 à 2018 à Carpentras. Il participe à la dynamisation et à la reconquête de l'attractivité du centre-ville.**

## PNRQAD SAINT-DENIS

## Le cauchemar des marchands de sommeil

Dans un marché immobilier très tendu, la lutte contre l'habitat indigne nécessite le recours à une palette de mesures coercitives contre les propriétaires peu scrupuleux qui sévissent depuis 10 ans dans le centre historique de Saint-Denis. Interview de Sabine Loubet, chargée de projet PNRQAD à la communauté d'agglomération de Plaine Commune.



© Jean-Claude Pattacini



© Jean-Claude Pattacini

De gauche à droite :  
24 rue Suger, avant  
Saint-Denis.  
8 rue Delaune  
à Saint-Denis.

7 rue Aubert  
à Saint-Denis.

### Comment est né le PNRQAD du centre-ville de Saint-Denis ?

Après les travaux importants sur l'espace public menés en 2007/2008 dans le centre-ville historique, on pensait que le parc privé s'améliorerait naturellement. Or, une étude pré-opérationnelle en 2009 réalisée par le cabinet Guy Taïeb Conseil, l'architecte Jean-Patrick Fortin et le GERS, un bureau d'études sociales, nous a montré que l'ensemble du centre-ville était en proie à une dégradation importante, avec

une corrélation forte entre le type de bâti et l'insalubrité. Dans les immeubles créés au début du XX<sup>e</sup> siècle, le taux d'habitat indigne atteint 40 % voire 50 % ! On s'est aussi aperçu que le marché immobilier s'était modifié en une dizaine d'années. Face à la très forte demande de locations, les propriétaires occupants ont été remplacés par des investisseurs qui récupèrent des loyers très élevés (jusqu'à 60 euros le m<sup>2</sup> !) sur des logements de surface réduite, souvent insalubres, auprès de familles nombreuses et démunies (30% vivent en dessous du seuil de pauvreté). Il fallait intervenir, mais une simple OPAH-RU, qui consiste à distribuer des subventions aux propriétaires, était vouée à l'échec, puisque la plupart d'entre eux n'ont aucune envie d'améliorer leur patrimoine. Il fallait donc une stratégie pour concentrer l'action publique, faire du remembrement foncier, identifier les secteurs clés prioritaires d'intervention, sur lesquels engager une politique de renouvellement urbain forte et visible, afin d'attirer des investisseurs s'in-

sérant dans une politique patrimoniale. Le PNRQAD, qui court de 2010 à 2016, est la première phase d'une intervention qui se prolongera sur une vingtaine d'années.

### Quels secteurs couvre le PNRQAD ?

Une OPAH RU couvre tout le centre-ville. Elle est destinée à améliorer les logements de quelques propriétaires occupants. Pour les secteurs prioritaires, les auteurs de l'étude nous ont dissuadés de travailler sur le quartier de la basilique, mais de miser plutôt sur deux quartiers périphériques au nord-ouest et au sud-est du centre-ville, mitoyens de grosses ZAC en cours de livraison. Pour plus d'efficacité, le programme et l'Opah RU de ces deux secteurs ont été confiés à un seul opérateur, la Soreqa. Elle a acquis 30 parcelles, représentant 224 logements. 130 seront démolis et reconstruits, 90 rénovés ou restructurés lourdement, avec au total 30 % de logements sociaux auxquels s'ajoute un programme pour les étudiants et les jeunes travailleurs.



© Jean-Claude Pattacini

## De quelles armes disposez-vous pour lutter contre l'habitat indigne ?

Le PNRQAD, et c'est tout son intérêt, permet de recourir simultanément et de manière coordonnée à une large batterie d'outils incitatifs et coercitifs, afin de limiter le pouvoir de nuisance de certains propriétaires. Ainsi, 400 procédures d'insalubrité et de péril sont en cours, avec signalement systématique au procureur en cas de perception indue de loyers, ou insuffisance de travaux. Si ces derniers ne sont pas réalisés dans les temps impartis, ils sont effectués d'office par la ville, aux frais du propriétaire. Et ça marche. C'est assez lourd administrativement, mais ça en vaut la chandelle.

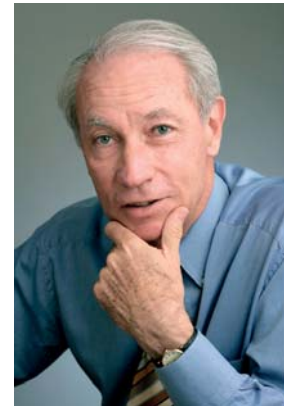
## Comment s'organise le relogement des habitants des immeubles voués à la démolition ?

Dans ces secteurs très dégradés, les occupants changent en permanence, et certains, en situation irrégulière, ne sont pas éligibles à un logement social. Pour limiter cette contrainte, la Soreqa, à la demande de la ville, a acquis un immeuble en début d'opération, quasiment vide, dans lequel on a hébergé les familles, en attendant que leur situation administrative s'éclaircisse, grâce au soutien des travailleurs sociaux. Nous avons aussi proposé à six bailleurs sociaux, en échange d'opérations sur la ville, de reloger une soixantaine de personnes issues du parc insalubre. On a donné aussi des garanties aux bailleurs, en indiquant que la Soreqa assurait un suivi social pendant les six premiers mois d'emménagement. Aujourd'hui, ces nouveaux locataires ne posent pas de difficultés particulières.

## FONDATION DU PATRIMOINE

# Pour une sauvegarde de proximité

Églises, moulins, lavoirs, mais aussi couvents ou théâtres... depuis sa création, en 1996, la Fondation du Patrimoine (Fdp) a participé, aux côtés de l'État et des principaux acteurs du secteur, à la rénovation de plus de 20 000 bâtiments historiques. Présentation de cet organisme privé à but non lucratif par Guy Sallavaud, ingénieur à la retraite, bénévole en charge de ses relations institutionnelles.



© DR

### Comment est organisée la Fondation ?

Elle s'appuie sur un réseau de forces vives régionales incarnées par 600 bénévoles, qui connaissent parfaitement les monuments anciens de leur territoire. Ils sont entourés par 80 salariés, dont 15 au siège parisien, chargés de la communication, du contrôle de gestion et des relations avec les acteurs publics et les associations privées (Demeure historique, Maison paysanne, etc.).

### Quels types d'interventions réalise la Fondation ?

Elle n'est pas un acteur associé dans des plans de financements globaux, avec l'Anah ou l'Anru, par exemple. Son unité de compte, c'est un édifice, voire une partie d'un édifice ancien, de préférence ni classé ni inscrit (90% des cas). S'il s'agit d'une propriété privée, la Fondation n'apporte pas de financement direct. En revanche, elle est habilitée à délivrer un label. Celui-ci permet au propriétaire de défiscaliser entre 50 et 100% du coût des travaux engagés, qui concernent exclusivement le clos et le couvert. 1 100 labels sont octroyés chaque année, au vu d'un dossier, d'une visite et d'un programme de travaux quantifié, vérifiés par l'architecte des bâtiments de France. Le label permet une défiscalisation en échange d'un travail fait dans les règles de l'art.

### Et pour les édifices publics ?

La Fondation conjugue dans ce cas trois outils. À la demande d'un propriétaire public, elle organise d'abord une souscription qui se focalise sur la sauvegarde d'un édifice, voire d'une partie de celui-ci. C'est un appel aux personnes qui vivent autour du pont sur lequel

**Environ 800 nouvelles souscriptions sont lancées chaque année. Ensuite, la Fdp peut abonder la souscription sur ses fonds propres.**

ils passent chaque jour, le moulin en face de chez eux, l'église qui signe le centre du bourg... Environ 800 nouvelles souscriptions sont lancées chaque année. Ensuite, elle peut abonder la souscription sur ses fonds propres. Enfin, elle aide à trouver des mécènes, de la supérette au bout de la rue à la multinationale.

La conjugaison de ces trois outils constitue en moyenne 20% du coût des travaux, ce qui allège d'autant les finances de la commune. Cette participation permet souvent, par effet de levier, de rendre possible la réalisation du projet. La souscription exprime en outre l'attachement populaire à un édifice. Il y a parfois plus de souscripteurs que d'habitants, quand d'autres financements

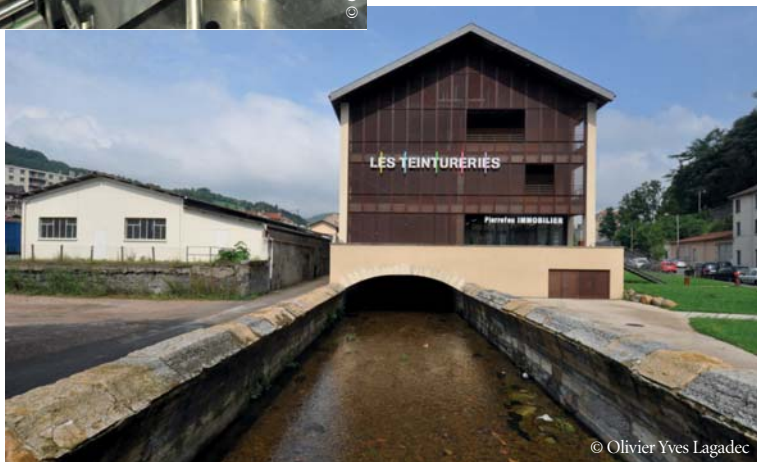


La Chapelle des Réparatrices.

La teinturerie de Tarare.



© Olivier Yves Lagadec



© Olivier Yves Lagadec

participatifs se révèlent infructueux. C'est toujours une indication précieuse pour le porteur de projet.

### Sur quel type d'édifice intervenez-vous en centre-ville ?

C'est très varié. Je pense à la restauration du petit théâtre de Châtel-Guyon (10 000 habitants), point de départ du renouveau du cœur historique, ou La Teinturerie de Tarare, un bâtiment industriel du XIX<sup>e</sup> de 500 m de long abandonné dans les années 60. Aujourd'hui, l'édifice abrite d'un côté une brasserie, de l'autre, des professions libérales et participe pleinement à la vie économique de la cité.

### La nouvelle affectation de certains monuments, culturels, par exemple, est-elle toujours acceptée ?

Nous sommes très ouverts à la métamorphose. Mobiliser de l'argent public ou privé pour restaurer sans projet n'est pas notre ligne de conduite. À Pau, le couvent des sœurs Réparatrices, abandonné dans les années 50, a été racheté par la ville en 1995, qui en a fait un Conservatoire de Musique et de Danse. La chapelle et son orgue, un Cavallé-Col, ont été récemment restaurés. Sur proposition d'un inventeur palois, des toiles ont été tendues dans les voûtes de la chapelle pour atténuer les effets d'écho. Ce traitement acoustique va permettre de la transformer en un auditorium spécialisé dans la musique baroque. Et lui donner une nouvelle vie.

## CHÂTEL-GUYON

# Le renouveau du théâtre

Point de départ de la rénovation du cœur historique de la ville thermale, l'édifice, inauguré en avril 2015, a été rénové en 18 mois par le cabinet d'architectes Fabre et Speller, spécialiste international de la rénovation des théâtres anciens.

Entretien avec Vincent Speller, responsable du projet.

### Quelle est l'origine de ce théâtre de CG ?

Créé fin XIX<sup>e</sup> par Albert Le Voisvenel, il fut agrandi par le célèbre architecte Edouard Niermans (Moulin Rouge, Negresco...) en 1909 qui lui rajouta deux hauteurs de balcons.

S'il reprend les galeries et le cadre de scène des théâtres à l'italienne, il s'écarte de la forme traditionnelle déjà par les proportions de la salle aussi large que haute. Contrairement aux images attendues de ces théâtres du début de XX<sup>e</sup> siècle, il propose une décoration très sobre : pas de dorures ni de fresques sur les murs mais seulement des staffs monochromes et gris.

Il se caractérise surtout par une curiosité : une verrière ouvrante. À l'époque, même si l'électricité

### Une verrière ouvrante servait à éclairer mais aussi à désenfumer.

était déjà présente à Châtel-Guyon, on pouvait assister au spectacle à la lumière du jour ou à la bougie. Son ouverture pouvait aussi servir pour le désenfumage.

### Dans quel état se trouvait le théâtre avant les travaux de restauration ?

Le gros œuvre était en bon état, mais la toiture fuyait, les décors intérieurs, les staffs, étaient très endommagés. Il a fallu installer un sur-toit, une couverture en échafaudage et en toile, puis démonter la toiture, la remplacer par une nouvelle plus fonctionnelle et réinstaller

# re de Châtel-Guyon



une verrière pour évoquer celle d'origine. La salle avait été aussi abîmée par l'introduction d'une cabine de cinéma qui avait perforé tous les staffs en partie arrière.

## **Vous avez rendu au théâtre son aspect de 1909 ?**

Une étude colorimétrique des peintures restantes a permis de redonner le caractère monochrome de la salle d'origine : un gris bleu, choisi sans doute pour des raisons économiques, mais peut-être aussi esthétiques. Cette couleur douce contraste avec la flamboyance des staffs que le travail de restitution des moulures manquantes a permis de restaurer. Les lustres restaurés ont aussi retrouvé leur splendeur d'antan. Il était impossible de reconstruire à l'identique la verrière historique disparue : le noir est nécessaire dans les théâtres modernes qui accueillent des scénographies d'aujourd'hui, et obligé par les normes d'émergence sonore, le théâtre étant situé au cœur du centre-ville. Elle a été remplacée par une verrière colorée dans le style de l'époque, rétroéclairée par des éclairages artificiels dont la température de couleur restitue la lumière du jour, même en pleine nuit !

Les sièges ont été changés par des neufs mais leur aspect, leurs couleurs, leurs matériaux (pieds en fonte moulurés et chantournés, bois vernis) conservent le style de l'époque.

## **Quels ont été vos rapports avec les architectes des bâtiments de France ?**

Mon associé et quatre de mes collaborateurs sont architectes du patrimoine. Ils ont fait la même école, parlent donc le même langage. Et, quand nous étions plus jeunes, nous avons beaucoup travaillé avec Aldo Rossi, sur l'histoire de la ville, des bâtiments. Nous cherchons toujours à comprendre et évaluer l'importance et les enjeux liés au patrimoine dans la ville. C'est pourquoi je les considère non comme des censeurs, mais comme des partenaires.

## **Quelles touches de modernité avez-vous apportées à l'édifice ?**

Nous avons installé un ascenseur pour l'accessibilité et modernisé le dispositif scénique (machinerie, sons, lumières) avec du matériel plus récent. Un système de chauffage et de refroidissement très efficace a également été installé sous le parterre. Totalement invisible, il opère par soufflage d'air sous les sièges à une vitesse très lente. La fosse d'orchestre dispose désormais d'un plancher mobile, qui peut se soulever jusqu'au parterre pour agrandir la salle ou jusque la scène pour créer un proscenium.

## **Et pour l'isolation thermique ?**

Dans le cas d'un bâtiment classé Monument Historique, il est impossible de respecter la RT 2012, même si nous essayons de nous en approcher. Les châssis des fenêtres

**Situé au centre de la ville, le théâtre a été un établissement privé jusqu'à ce que la ville le rachète en 2009 au gestionnaire du Casino, pour un euro symbolique. Il était fermé au public jusqu'en 2004 pour des raisons économiques et de vétusté.**

d'époque ont pu être conservés. Seules les vitres ont été remplacées par des vitrages assez fins mais à isolation renforcée. Les murs, épais et mitoyens, d'autres espaces chauffés, comme le casino, ne demandaient pas d'isolation particulière. En revanche, il a fallu travailler l'isolation acoustique, beaucoup plus contraignante que l'isolation thermique dans ce genre d'édifice, notamment pour le sas d'entrée et la verrière afin de limiter les émergences sonores qui auraient pu gêner les voisins. La nouvelle verrière est ainsi surmontée d'un système de désenfumage et d'une isolation acoustique renforcée.

**Vidéo de 8' sur la rénovation du théâtre : <http://theatre.chatel-guyon.fr/>**

## **CHIFFRES**

- Coût des travaux : 3,8 millions d'euros HT.
- Mécénat : 550 000 euros versés par plus de 400 donateurs de l'association « Tous en scène » (entreprises, associations, particuliers).
- 451 places maximum (236 places au parterre, 120 au 1<sup>er</sup> balcon, 88 au 2<sup>e</sup>).
- Fosse d'orchestre amovible de 32 m<sup>2</sup>.

## **Scène :**

- Ouverture : 7,75 m.
- Profondeur : 8 m.
- Hauteur sous faux grill : 10 m.
- Hall d'entrée : 55 m<sup>2</sup>.
- Foyer de 48 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage.
- 3 loges d'artistes.