



L'UNION DES ARCHITECTES

CONFERENCE DE CONSENSUS SUR LE LOGEMENT

Thème 5 : "Revitalisation centre ville"

25 janvier 2018

0 - PREAMBULE

Cette contribution de l'Unifa est la 3ème déposée sur la plateforme

Les 2 premières ont concerné "*le rôle des collectivités*", et "*L'accélération de la construction de logements et les enjeux liés à la simplification des normes de construction et d'urbanisme*"

L'Unifa, union des architectes, est une fédération de syndicats locaux d'architectes, première représentation nationale des architectes

Dans cette 3ème contribution, nous abordons les thèmes liés à "la revitalisation des centres villes"

Elle se décomposera en 3 chapitres :

- 1 - Les constats
- 2 - les mesures proposées par l'Unifa
- 2 - L'avis de l'Unifa sur l'article du projet de loi

1 - CONSTATS

Pourquoi les villes moyennes et petites sont fortement touchées par la dévitalisation ?

Plusieurs raisons à cela :

- **Le départ des habitants vers zones péri-urbaines et l'étalement urbain :**

La population des villes petites et moyennes stagne, et certaines ont même régressé.

Les habitants partent se loger en périphérie : terrains et logements neufs à prix plus abordables, logements plus grands pour un même prix, fiscalité plus faible.

Ce qui induit la dégradation de l'habitat en centre-ville et du coup sa valeur immobilière.

Le nombre de logements vides augmentent en centre-ville, ce qui accroît leur dégradation

- **L'implantation de zones commerciales et d'activités en périphérie**

L'installation de centres commerciaux et de grandes surfaces en périphérie des villes a bouleversé, et même quasiment détruit par endroit, le commerce "de détail" du centre-ville.

La faute en est aussi aux consommateurs qui souhaitent retrouver en un même lieu une offre commerciale généraliste et complète.

Ces zones commerciales ont, de plus, de grands parkings faciles d'accès, au contraire de certains centres villes.

Ces zones commerciales se sont étendues aussi aux chaînes de restaurants, aux cinémas, et à d'autres espaces culturels ou ludiques. On retrouve donc dans un même lieu, tous les commerces et services.

Par un effet dominos, chaque fermeture entraîne d'autres, ce qui contribue au déclin des centres villes.

UNION NATIONALE DES SYNDICATS FRANÇAIS D'ARCHITECTES

29, Boulevard Raspail - 75007 PARIS

Tél. 01 45 44 58 45 - Fax. : 01 45 44 93 68 contact@unsfa.com

SIRET : 784 285 348 000 57 NAF 9411 Z - TVA Intracommunautaire : FR00784285348

- **Disparition des services publics,**

De nombreux services publics ont disparu, que ce soit les bureaux de poste, les services des impôts ou autres antennes.

D'autres ont été "décentralisés" et on trouve même des agences de pôle emploi dans des zones d'activité inaccessibles à pied ou en transport en commun, alors qu'elles s'adressent à des personnes en difficulté

- **La fiscalité**

Elle est, en général, plus élevée en centre-ville qu'en périphérie, ce qui accélère le phénomène de désertification des centres villes.

De plus, les augmentations d'impôts votées par certaines municipalités pour compenser les baisses de recettes fiscales ont accéléré la fermeture de commerces, déjà fragilisés par une situation économique difficile.

Cela agit aussi, bien sûr, sur l'immobilier résidentiel qui conduit lui aussi à un exode vers la périphérie.

- **Les réglementations**

Les diverses réglementations liées à l'aménagement du territoire et au bâti contribuent elles-aussi à la dévitalisation des centres villes.

La dernière en date, est celle sur l'accessibilité des personnes handicapées et à mobilité réduite. Elle s'applique aux aménagements et cheminements extérieurs et à l'ensemble des constructions neuves. Ce qui est tout à fait normal et souhaitable.

Là, où réside la difficulté, c'est qu'elle s'applique aussi à tous les établissements recevant du public (ERP) existants, quelle que soit leur taille. Parmi ces ERP, on trouve les commerces, les bureaux ou agences qui reçoivent des clients, les cabinets des professionnels libéraux (médecins et professionnels de la santé, assureurs, architectes, notaires,...), les cafés et restaurants, ... etc.

Il est souvent difficile et même parfois impossible de réaliser les travaux d'accessibilité, avec deux conséquences :

- de plus en plus d'établissements quittent les centres villes "anciens" pour partir dans des nouvelles zones où ils pourront s'installer dans des bâtiments accessibles.
 - les locaux en centre-ville perdent de leur valeur et ne trouvent pas repreneur
- Ce qui accentue la désertification des centres villes.

- **Les déplacements**

La difficulté de circulation en voitures, et de se stationner, sans mise en place de solution alternatives, accroît le "rejet" des centres villes.

Par contre, on constate une dévitalisation moins importante dans les villes ayant un bon réseau de transports en communs, et à coût modéré pour les habitants, ou celles équipées de pistes cyclables.

- **Le tissu urbain**

On distingue plusieurs structurations urbaines qui peuvent se côtoyer dans une même ville:

- Un tissu dense, avec des parcelles bâties serrées et étroites, sans placette ou avenue
- Un tissu lâche, sans ordonnancement, transformant la ville en un immense lotissement
- Des friches artisanales, industrielles ou agricoles formant de véritables verrues. Le coût de leur démolition - et de leur dépollution quand il y a lieu (et c'est souvent le cas) – freine leur réaménagement
- Des logements de piètre qualité, qu'elle soit spatiale, technique, architecturale ou énergétique

- **L'accentuation des contrastes liés à la constitution des métropoles**

UNION NATIONALE DES SYNDICATS FRANÇAIS D'ARCHITECTES

29, Boulevard Raspail - 75007 PARIS

Tél. 01 45 44 58 45 - Fax. : 01 45 44 93 68 contact@unsfa.com

SIRET : 784 285 348 000 57 NAF 9411 Z - TVA Intracommunautaire : FR00784285348

Les métropoles accentuent le développement des territoires à deux vitesses. L'un urbain, concentre tous les moyens de l'action publique, l'autre périphérique et rural est souvent laissé à l'abandon.

2 - MESURES

• Agir sur la fiscalité

En taxant moins les centres villes que ce soit pour le résidentiel, le tertiaire ou le commercial

• Agir sur le commerce

Modifier les autorisations d'exploitation commerciale (CDAC) et prévoir des incitations fiscales pour favoriser le retour des commerces en centre-ville

• Agir sur l'urbanisme

– Avant toute création de ZAC, réaliser un véritable diagnostic urbain en étudiant la possibilité de "re-construire la ville sur la ville"

Par exemple, prévoir la possibilité de surélévation permettant d'agrandir certaines maisons ou immeubles, implantation de maisons sur des espaces libres de copropriétés d'immeubles, pouvoir transformer des combles en les rehaussant (Mansart ou terrasses),, etc.

– Utiliser les "dents creuses" et les friches pour relâcher un tissu urbain dense et créer des placettes, des jardins privés ou publics, des lieux de "convivialités", pour redonner l'envie d'habiter en centres villes

– Construire ces "dents creuses" ou friches pour recréer des logements "modernes" adaptés aux usages et typologie des familles actuelles, et de toutes tailles pour y accueillir aussi bien des personnes seules que des familles nombreuses

– Prévoir des commerces, des locaux de service ou des bureaux en rez de chaussée de ces logements. S'ils ne peuvent être réalisés tout de suite, prévoir une hauteur suffisante pour transformer des logements ultérieurement (cf proposition de notre 2^{ème} contribution)

– Réaménager les espaces publics, prévoir des liaisons douces avec pistes cyclables et trottoirs circulables pour tous (poussettes, personnes handicapées, ..)

– Recréer des espaces de stationnement pour les logements et pour les commerces et services.

Il est illusoire de croire que les voitures disparaîtront dans ces villes alors que chacun en a besoin, et que ces villes moyennes sont les centres urbains de territoires de plus en plus vastes constitués de villages ou mêmes hameaux dont le seul moyen de transport des habitants est la voiture

• Aider à la rénovation des logements (thermique, patrimoniale, accessibilité, ..., etc)

– en aidant les bailleurs sociaux à effectuer des rénovations globales de leurs logements

– en adaptant le nombre de places de stationnement et en ré-autorisant le paiement d'une indemnité pour que la commune se substitue au propriétaire pour réaliser les places de stationnement

– en encourageant les opérations d'amélioration de l'habitat et en incitant les particuliers à rénover leurs biens par des aides fiscales

– en pouvant déroger à certaines règles des PLU pour permettre l'installation d'ascenseurs ou d'éléments contribuant à l'amélioration du confort des occupants (en agissant sur l'emprise au sol, les prospects, les hauteurs, les impératifs de matériaux et toitures, ..., etc)

• S'emparer des nouvelles façons de travailler

UNION NATIONALE DES SYNDICATS FRANÇAIS D'ARCHITECTES

29, Boulevard Raspail - 75007 PARIS

Tél. 01 45 44 58 45 - Fax. : 01 45 44 93 68 contact@unsfa.com

SIRET : 784 285 348 000 57 NAF 9411 Z - TVA Intracommunautaire : FR00784285348

– **Créer des espaces de travail partagé**

Les ordonnances travail ont mis en valeur le développement du télétravail. Il y a deux possibilités pour le favoriser : agrandir les logements, et/ou créer des espaces partagés dans les villes pour y accueillir ces travailleurs.

– **Associer ces espaces de télétravail aux territoires délaissés**

Avec un coworking qui ne soit plus seulement un espace de services, mais un projet de réimplantation de population dans des zones qui se désertifient. Ces lieux de travail pourraient être composés d'espaces satellites d'entreprises souhaitant offrir à leur personnel un cadre de vie dans la nature.

Redynamiser ces territoires délaissés en recréant des espaces de travail, c'est directement donner une nouvelle vie aux services et aux commerces des centre-bourgs

• **Mettre en valeur du patrimoine et de la culture**

Chaque ville Française possède un patrimoine riche et diversifié, qu'il soit le fait de monuments publics, d'églises, de maisons, ou de jardins et éléments de paysages naturels

Il convient donc de le mettre en valeur :

- en créant des fonds spéciaux pour les communes
- en développant le tourisme
- en utilisant ce patrimoine existant pour le réaménager, et y créer des médiathèques, des salles polyvalentes, des lieux culturels (théâtre, cinéma, ..) , y remettre les agences postales et les services publics, y aménager des maisons de santé , ..

3 - AVIS SUR L'ARTICLE 46 DU PROJET DE LOI LOGEMENT

TEXTE DE LOI

Chapitre 1 – Revitalisation des centres villes

Créer un contrat intégrateur unique entre l'Etat ses opérateurs et les collectivités, qui réponde aux différents enjeux de développement locaux (mobilité, services, habitat, développement économique, etc.). Il s'agit de créer un dispositif contractuel, ensemblier et généraliste permettant à tous les financeurs potentiels d'y adhérer

ARTICLE 46 - CREATION D'UN CONTRAT POUR LA REVITALISATION DES CENTRES VILLES

Créer un contrat intégrateur unique entre l'Etat, ses opérateurs et les collectivités, support de l'action du gouvernement pour la revitalisation des villes moyennes, qui puisse répondre aux différents enjeux de développement locaux (mobilité, services, habitat, développement économique, etc.)

Pour agir sur leur centre-ville, le dispositif de l'opération de requalification de quartiers anciens dégradés sera revu afin d'en faire un outil contractuel ensemblier et généraliste permettant à tous les financeurs potentiels d'y adhérer

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié:

1° L'intitulé du chapitre III du titre préliminaire du livre III est complété par les mots : « et opérations de revitalisation de territoire »

2° Après l'article L. 303-1, il est inséré un article L. 303-2 ainsi rédigé :

UNION NATIONALE DES SYNDICATS FRANÇAIS D'ARCHITECTES

29, Boulevard Raspail – 75007 PARIS

Tél. 01 45 44 58 45 - Fax. : 01 45 44 93 68 contact@unsfa.com

SIRET : 784 285 348 000 57 NAF 9411 Z – TVA Intracommunautaire : FR00784285348

« Art L. 303-2

. - Les opérations de revitalisation de territoire ont pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de commerces ainsi que le tissu urbain pour lui donner plus d'attractivité, lutter contre la vacance des logements et des commerces ainsi que contre l'habitat indigne, valoriser le patrimoine bâti et répondre aux enjeux de développement durable comme d'innovation dans les secteurs du commerce et de l'artisanat.

« Cette opération fait l'objet d'une convention associant l'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales ou leurs groupements ainsi que toute personne privée ou publique souhaitant apporter une contribution financière, soutenir par ses actions ou conduire une opération concourant à la revitalisation du territoire.

« La convention définit le projet économique, urbain et social de revitalisation du territoire concerné favorisant la mixité sociale, le développement durable et l'innovation dans les secteurs du commerce et de l'artisanat et identifie le ou les secteurs d'intervention dont l'un concerne nécessairement le centre-ville de la ville principale du territoire.

« L'élaboration du projet d'opération de revitalisation de territoire peut faire l'objet d'une concertation publique à l'initiative de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre concerné.

« L'opération de revitalisation de territoire est une opération programmée d'amélioration de l'habitat définie à l'article L. 303-1 lorsqu'elle en prévoit toutes les actions. Elle peut prévoir en outre tout ou partie des actions suivantes :

« 1° Un dispositif d'intervention immobilière et foncière visant la revalorisation des îlots d'habitat vacant ou dégradé, incluant des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété;

« 2° Un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants, avec pour objectif prioritaire leur maintien au sein du même quartier requalifié ;

« 3° La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;

« 4° La mise en œuvre d'un plan pour favoriser la transition énergétique du territoire, notamment l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier ;

« 5° La mise en place d'un projet social de territoire, prévoyant notamment des actions pour favoriser la mixité sociale et adapter l'offre de logement et de services publics et de santé à la perte d'autonomie des habitants ;

« 6° La mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, intégrant les objectifs de l'opération, permettant l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité, prenant en compte les problèmes d'accessibilité, de desserte des commerces de centre-ville, de mobilité et la localisation des commerces en centre-ville ;

« 7° La mise en œuvre d'actions destinées à moderniser ou créer des activités économiques, commerciales, artisanales ou culturelles, sous la responsabilité d'un coordinateur ;

« 8° La mise en œuvre, en particulier en centre-ville, d'actions ou d'opérations tendant à la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales et artisanales, au sens de l'article L.325-1 du code de l'urbanisme ;

« 9° La création ou l'évolution des documents d'urbanisme rendue nécessaire pour atteindre les objectifs figurant dans la convention. Elle peut porter sur une procédure en cours dès lors que le projet de document d'urbanisme n'a pas été arrêté ou sur une évolution future du document arrêté ou approuvé.

« La convention précise le calendrier, le plan de financement de ces actions et leur répartition dans les secteurs d'intervention définis par la convention.

« L'opération de revitalisation de territoire peut donner lieu à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme et à l'instauration du droit de préemption sur les

UNION NATIONALE DES SYNDICATS FRANÇAIS D'ARCHITECTES

29, Boulevard Raspail - 75007 PARIS

Tél. 01 45 44 58 45 - Fax. : 01 45 44 93 68 contact@unsfa.com

SIRET : 784 285 348 000 57 NAF 9411 Z - TVA Intracommunautaire : FR00784285348

fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial prévu à l'article L. 214-1 du même code. Le droit de préemption prévu à l'article L. 214-1 peut être délégué à l'opérateur en charge de la mise en œuvre des actions prévues au 7° ou au 8° du présent article.

« Par dérogation à l'article L.752-1 du code de commerce, les projets mentionnés aux 1° à 6° du même article et situés dans le secteur d'intervention situé en centre-ville de la ville principale mentionné au troisième alinéa ne sont pas soumis à autorisation d'exploitation commerciale.

« Les conventions conclues en application du présent article peuvent être inscrites parmi les actions prévues dans les contrats de plan prévus à l'article 11 de la loi n° 82-653 du 29 juillet 1982 portant réforme de la planification. » ;

3° L'article L. 304-1 et le chapitre IV du titre préliminaire du livre III sont abrogés. Les opérations de requalification des quartiers anciens dégradés créées antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi peuvent être transformées en opérations de revitalisation de territoire par avenant à la convention de mise en œuvre initiale.

Avis de l'Unsf

Avis favorable sur ce texte