

SITES & -CITÉS

L'Association
des Villes et Pays d'art et d'histoire
et des Sites patrimoniaux

REMARQUABLES —
/ FRANCE

QUELQUES CLEFS POUR LA GOUVERNANCE DES SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES



Jacky Cruchon
Consultant urbanisme et patrimoine
j.cruchon209@gmail.com
+33 6 80 38 10 41

Sites & Cités remarquables de France
Musée d'Aquitaine – 20 cours Pasteur
33 000 BORDEAUX – France
www.sites-cites.fr
reseau@sites-cites.fr



Les acteurs institutionnels

- Préfet (documents de gestion, insalubrité)
- Maire (documents de gestion, logement, péril)
- EPCI (si compétent: documents de gestion, logement, péril)
- ABF (autorisations d'urbanisme et sites classés, documents de gestion, péril, insalubrité...)
- DDT (logement, documents de gestion, contractualisations)
- ARS (insalubrité)
- SCHS (insalubrité au nom de l'État, péril au nom de la collectivité)
- Anah (subventions aux propriétaires et aux collectivités)
- Services fiscaux (avantages fiscaux « Malraux », « Pinel », etc...)



La gestion des sites patrimoniaux remarquables

- La nécessité d'une gestion locale

La compréhension du plan de sauvegarde et de mise en valeur ou du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine est un préalable.

La collectivité doit être associée à l'étude par le biais de réunions régulières de validation, (pilotées par l'UDAP et la DRAC pour les PSMV), afin de définir un projet partagé tant dans son contenu que dans ses objectifs.

Il convient que la collectivité choisisse en amont un élu référent (maire, adjoint à la culture ou à l'urbanisme) et qu'elle associe les services urbanisme et instructeurs. ***NB: attention aux risques d'une instruction mutualisée (perte de gestion de proximité?)***.

La démarche doit s'accompagner de campagnes de communications qui permettent d'associer la population et les acteurs locaux.



La gestion des sites patrimoniaux remarquables

- **L'élaboration d'une politique urbaine patrimoniale:** L'élaboration conjointe devrait être la règle.

La combinaison la plus performante est celle associant sous couvert de(s) l' élu(s) référent(s), le services d'urbanisme de la ville, l'animateur du patrimoine et de l'architecture, l'architecte chargé de l'étude du secteur et l'ABF

Cette situation possède la vertu de développer, dans le temps, une culture commune entre les différents partenaires tout au long de l'étude et à l'occasion de l'examen des dossiers. Elle permet d'établir un équilibre raisonné entre préoccupations de politique urbaine et préoccupations patrimoniales.

- **L'importance de deux élus référents** urbanisme et culture **et de techniciens référents,**

- **La nécessaire transmission du savoir accumulé:** Pallier à un changement de technicien ou d'équipe municipale



La gestion des sites patrimoniaux remarquables

- **Garantir la connaissance et la transmission de l'analyse** à travers une exposition de synthèse présentée en continu,
- **Organiser une communication** autour du projet de PSMV ou de PVAP à partir de conférences ou d'expositions permettant de présenter le projet et d'en débattre,
- **Informer/sensibiliser les professionnels** : agents immobiliers, notaires, architectes, urbanistes, paysagistes, géomètres, banquiers, économistes bureaux de contrôle et d'études, artisans et entrepreneurs au même titre qu'historiens, juristes et archéologues,
- **Se former et former les entreprises aux techniques particulières de restauration** en s'inscrivant dans la durée,



La gestion des sites patrimoniaux remarquables

- **L'engagement de la collectivité:**

Seule la volonté politique permet de garantir l'application et l'aboutissement du projet: **élu référent, un guichet unique, des moyens matériels et financiers pérennes en créant une dotation annuelle** qui permette **d'attribuer des subventions** et de faire **une réelle animation** / communication sur le projet).

- **Un comité de pilotage** animé par la collectivité et, le cas échéant, l'ABF.

- **La mise en place d'un guichet unique:** Lieu de dépôt des demandes d'autorisation et de subvention, permettant de valider le contenu des dossiers et d'assister les demandeurs lors de la préparation des dossiers.

- **Création d'un lieu de référence** matérialisant au sein du quartier le projet urbain et patrimonial du SPR.



La gestion des sites patrimoniaux remarquables

- La mise en œuvre des projets: La maîtrise des projets et le contrôle de qualité en termes de logement et de développement durable doit s'exercer au-delà de l'enveloppe du bâtiment et des données patrimoniales, garantir une mixité sociale et offrir des conditions de logement pertinentes (contrôler lors de la délivrance des autorisations et lors de l'attribution de subventions ou d'avantages fiscaux les programmes qui sont proposés et la qualité des logements).
- Il est nécessaire de positionner la requalification des logements, et, au-delà, celle de l'habitat dans un parcours résidentiel soumis à la concurrence des logements neufs et de la maison individuelle. Ils doivent affirmer leurs atouts et leurs originalités.
- L'attractivité résidentielle met en jeu la révélation des qualités patrimoniales des immeubles, les typologies, distributions, superficies des logements et leur qualités environnementales, de développement durable: les quartiers anciens sont des quartiers durables!
- Pour la question du développement durable, SCrF travaille en partenariat avec notamment le CEREMA de Strasbourg, et des villes adhérentes comme Cahors, Poitiers, Bayonne, etc. (voir à ce sujet, et à partir de l'automne 2018, le site CREBA (centre de ressources pour une restauration responsable du bâti ancien).



La gestion des sites patrimoniaux remarquables

▪ **Au-delà des logements il y a l'habitat**, l'extérieur du logement: les services, déplacements, commerces, équipements, espaces publics qui conditionnent le choix du parcours résidentiel et qui concourent à qualifier les quartiers anciens de quartiers durables.

▪ **Les espaces publics** : C'est un élément indissociable d'une politique de mise en valeur du patrimoine qui nécessite un niveau de définition aussi développé que pour le patrimoine bâti. Il convient, notamment :

- de définir la hiérarchisation des différents espaces,
- d'esquisser les principales orientations possibles en fonction de la typologie des espaces et de leur histoire (axes de composition historique, alignements, etc...),
- de recommander des gammes de matériaux de référence et d'adopter une palette restreinte,
- de définir les principes de calepinage et de fil d'eau,
- de choisir une gamme de mobilier intégrée ...



La gestion des sites patrimoniaux remarquables

- **La gestion administrative des espaces publics :**

La loi LCAP crée une servitude sur les immeubles bâtis et non bâtis. Les travaux sur les espaces libres, en particulier sur voirie publique sont soumis à autorisation.

- **L'occupation du domaine public est aussi importante que son traitement.**

- La gestion du stationnement et son intégration ou la proposition d'un programme alternatif de transport public en site propre constituent les meilleures réponses.

Il est donc nécessaire de tenir compte des politiques de circulation de transport et de stationnement, en particulier au cours de l'élaboration des PSMV.

- La gestion des terrasses, leur emprise et leur organisation avec le choix du mobilier constituent des données essentielles de la mise en valeur. Seule une occupation maîtrisée et raisonnée permet de garantir la qualité des espaces.



La gestion des sites patrimoniaux remarquables

- **Promouvoir la valeur d'exemple** des meilleures réalisations architecturales, commerciales ou paysagères (expositions, concours primés, inaugurations),
- **Valoriser les restaurations exemplaires**, par des visites, conférences....
- **Mettre en place les outils et procédures complémentaires** qui vont permettre de qualifier le projet et lui garantir une dynamique: OPAH thématiques, RHI, ORI, action foncière (expropriation par déclaration d'utilité publique (DUP), préemption), fonds d'intervention et de soutien à l'artisanat et au commerce (FISAC), campagnes de ravalement, etc.
- **Assurer les conditions de la transition** entre le SPR et le reste de la ville,



La gestion des sites patrimoniaux remarquables

- La question de la signalétique commerciale:

Les autorisations d'enseignes de pré-enseignes et de publicité ne relèvent pas du code de l'urbanisme (PSMV) ni du code du patrimoine (PVAP).

Elles sont soumises au code de l'environnement et nécessitent une autorisation.

D'où l'importance de mettre en place un règlement local de publicité (intercommunal) = **RLP(i)** élaboré en partenariat avec l'ABF, la collectivité et les professionnels.



La gestion des sites patrimoniaux remarquables

L'action foncière

- **L'expropriation par déclaration d'utilité publique (DUP):**

« L'expropriation d'immeubles, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête publique et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés. »

- **La préemption:** La collectivité locale peut intervenir dans une vente en se substituant à l'acquéreur,

- **Les acquisitions amiables**



La gestion des sites patrimoniaux remarquables

Les pouvoirs de police administrative



Préfet

Procédures d'insalubrité: Code de la santé publique (CSP),

Maire

Procédures de péril: Code de la construction et de l'habitation (CCH)

Conditions sanitaires: Règlement sanitaire départemental (RSD).



Périls



Insalubrité



La gestion des sites patrimoniaux remarquables

La restructuration d'îlots, les procédures

- **L'EXPROPRIATION PAR DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP):**

« L'expropriation d'immeubles, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête publique et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés. » (article L11-1 du code de l'expropriation pour utilité publique).

- **DUP FONCIÈRE** (projet connu mais non défini, anticipation par réserves foncières)

- **DUP OPÉRATIONNELLE** (pour travaux, projet défini)



La gestion des sites patrimoniaux remarquables

La restructuration d'îlots, moyens opérationnels

▪ Les opérations de restauration immobilière (ORI):

« Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. (...) Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires (...).

Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, **elles doivent être déclarées d'utilité publique** » (article L313-4 du code de l'urbanisme).

Le dossier d'utilité publique « présente, au regard notamment des objectifs de transformation des **conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine**, le programme global des travaux par bâtiment, **y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration** » (article R313-24 du code de l'urbanisme).

▪ En cas de refus ou d'impossibilité d'effectuer les travaux par les propriétaires, mise en œuvre d'expropriation.



La gestion des sites patrimoniaux remarquables

La restructuration d'îlot, moyens opérationnels

- **Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)** issu de la loi « Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion » du 25 mars 2009 : articles 25, 26, 27 et 46.
- **Après 30 ans de politique incitative d'amélioration de l'habitat, un certain nombre de quartiers anciens présentent** toujours un état important de dégradation (estimation de 400.000 à 600.000 logements indignes) qui se traduit par :
 - ✓ Un parc de mauvaise qualité, insalubre (parc occupé, logement vacant),
 - ✓ Une occupation très sociale,
 - ✓ Un environnement urbain de proximité déqualifié ou de mauvaise qualité.



La gestion des sites patrimoniaux remarquables

La restructuration d'îlot, moyens opérationnels

- Concerne les quartiers présentant :
 - soit une **concentration élevée d'habitat indigne** et une **situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile**,
 - soit une **part élevée d'habitat dégradé vacant** et un **déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements**.
 - Les actions du programme portent notamment sur :
 - Le traitement des bâtis les plus dégradés avec **une maîtrise foncière publique** pour recycler (restructurer) ces fonciers;
 - **L'intervention des bailleurs sociaux** : réalisation de logements sociaux, relogement ;
 - **La réhabilitation des logements des propriétaires privés** (bailleurs et occupants) à travers la conduite d'une OPAH-RU ;
 - **La redynamisation des commerces et activités, traitement des espaces publics, production d'équipements de proximité.**



La gestion des sites patrimoniaux remarquables

La restructuration d'îlot, moyens opérationnels

- **Les moyens financiers du PNRQAD:** une convention entre
 - ✓ L'agence nationale pour le renouvellement urbain (ANRU) qui finance recyclage foncier, équipements publics, actions commerces,
 - ✓ L'Anah dans le cadre de l'OPAH-RU (de plein droit en PNRQAD) = **une convention entre l'État, l'Anah et la collectivité.**
 - ✓ L'Etat via le ministère du logement pour la création de logements sociaux,
 - ✓ La collectivité signataire.

NB: Les périmètres PNRQAD sont de droit éligibles aux mêmes dispositions fiscales que les PSMV approuvés.



Demain la gestion des sites patrimoniaux remarquables

À COMPTER DE MI-2018, DISPOSITIONS NON CONNUES EN MAI 2018

- Le programme « Action cœur de ville »
 - La proposition de loi « OSER »?



SITES & - CITES REMARQUABLES — / FRANCE

L'Association
des Villes et Pays d'art et d'histoire
et des Sites patrimoniaux

Avec le soutien de:

Ministère de la Culture et de la Communication

Ministère des Affaires Étrangères

et du développement International

Ministère de l'Écologie, du Développement

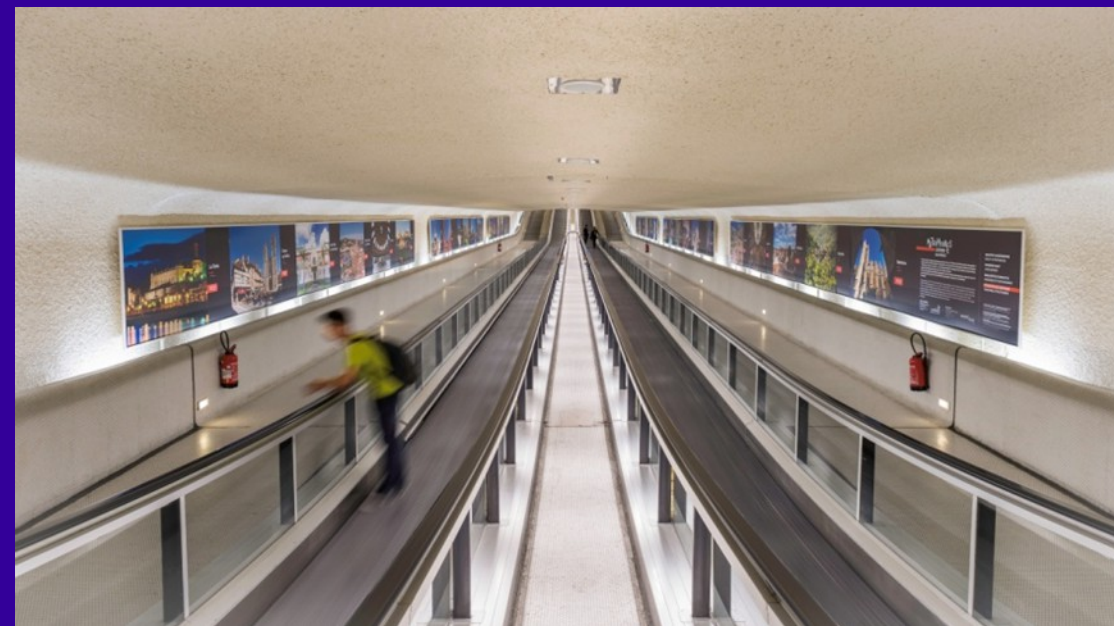
Durable et de l'Énergie

La Caisse des Dépôts

La Région Occitanie

La Région Nouvelle Aquitaine

EDF



Sites & Cités remarquables de France

Musée d'Aquitaine – 20 cours Pasteur

33 000 BORDEAUX – France

www.sites-cites.fr

reseau@sites-cites.fr

