



Paroles d'élus

LES SECTEURS SAUVEGARDÉS



Paroles d'élus

LES SECTEURS SAUVEGARDÉS

Les secteurs sauvegardés ont 50 ans, Martin Malvy	4
Qu'est ce qu'un secteur sauvegardé ?	6
103 secteurs sauvegardés aujourd'hui	7
Les secteurs sauvegardés, une ambition, des réalités et des questions, Alexandre Melissinos	8
Bayonne > Paroles de Jean Grenet	14
Besançon > Paroles de Jean-Louis Fousseret	16
Bordeaux > Paroles de Alain Juppé	18
Cahors > Paroles de Jean-Marc Vayssouze-Faure	20
Chinon > Paroles de Yves Dauge	22
Grasse > Paroles de Jean-Pierre Leleux	24
Lille > Paroles de Martine Aubry	26
Nancy > Paroles de André Rossinot	28
Narbonne > Paroles de Jacques Bascou	30
Rennes > Paroles de Daniel Delaveau	32
Saintes > Paroles de Jean Rouger	34
Sarlat-la-Canéda > Paroles de Jean-Jacques de Peretti	36
Troyes > Paroles de François Baroin	38
La Charité-sur-Loire > Paroles de Gaëtan Gorce	40
Royan > Paroles de Didier Quentin	42
20 ambitions pour les secteurs sauvegardés demain	44

Martin Malvy

Président de l'ANVPAH & VSSP,
président de la Région Midi-Pyrénées, ancien ministre

LES SECTEURS SAUVEGARDÉS ONT 50 ANS

Sur son tableau *L'Allégorie de la Prudence*, Le Titien inscrit en 1565 :

« Enrichi du passé, le présent agit avec prudence sans porter préjudice au futur ».
Être prudent ne signifie pas être timoré, mais assumer son statut de passeur entre un monde qui s'en va et un autre qui s'installe, sans rompre le fil de la vie de la ville, qui n'existe que parce que c'est un espace habité, et non un décor.

Qu'est-ce que le patrimoine ? Au cours des 50 dernières années, et notamment grâce à la loi Malraux du 4 août 1962 qui a institué le "secteur sauvegardé", le patrimoine a évolué d'une notion étroite de monument historique construit tel un témoin isolé vers une vision totalement ouverte rassemblant des ensembles, centres urbains ou sites, savoir-faire et traditions ; ainsi, à côté de l'œuvre d'art au statut bien défini sont reconnus les témoignages d'activités les plus communes liées à l'ensemble de la vie de l'homme. Notre rapport au patrimoine en est renversé, transformé : d'observateur, de spectateur du remarquable et de l'exceptionnel, nous devenons acteur, nous participons à la construction de nos espaces, de notre cadre de vie.

Bien plus qu'une zone dans le plan d'urbanisme de la ville, le secteur sauvegardé constitue une démarche d'urbanisme qualitatif appuyée sur la ville existante, véritable moteur pour le projet urbain. En 50 ans, les secteurs sauvegardés ont connu de profondes évolutions. Ils sont aujourd'hui porteurs de recherches et réflexions permettant de lier habitat, conservation du patrimoine, développement durable, qualité de la création architecturale..., réflexions qui servent à l'ensemble de la ville. Les détracteurs parlent de ville figée, muséifiée. Les élus des villes à secteurs sauvegardés parlent de la vie, d'architectures édifiées à partir de techniques et systèmes constructifs basés sur des ressources et matériaux locaux, densité de l'habitat, économie d'espaces, urbanité durable...

Le secteur sauvegardé constitue un outil d'urbanisme innovant, intrinsèquement lié à la question de l'habitat et du cadre de vie, salué au niveau international : construit sur une connaissance historique, architecturale et urbaine solide, proposant des solutions opérationnelles, il met en jeu l'évolution de la ville au regard de son habitat, de ses dynamiques économiques, de son environnement et propose un cadre de travail partagé, socle commun toujours en débat, toujours en tension, qui nous pousse dans nos idées, dans notre capacité à inventer et créer plutôt que celle de plaquer les mêmes méthodes partout. C'est ce qui fait que quand vous êtes à Figeac, vous n'êtes ni à Nancy, ni à Lyon.

À Figeac, nous avons beaucoup travaillé, avec Alexandre Melissinos. En 30 ans, le centre-ville a changé de visage, les habitants sont passés d'une perception négative, d'un rejet de ce cœur ancien à une appropriation forte. La connaissance fine du tissu urbain, partagée avec les habitants grâce au label Ville d'art et d'histoire depuis 1990, a permis de redécouvrir le patrimoine médiéval et de proposer des réhabilitations de logements vétustes, des aménagements de rues et places révélant ces richesses oubliées, et leur donnant un souffle moderne et attractif.



Figeac

Aujourd'hui, le groupe des acteurs s'est élargi et l'État, instigateur de la démarche, forme désormais un trio avec les collectivités et la société civile dans la démarche d'amélioration du cadre de vie.

Notre Association nationale des Villes et Pays d'art et d'histoire et des Villes à secteurs sauvegardés et protégés souhaite mettre en lumière la démarche des élus et leur engagement dans l'amélioration du cadre de vie, dans une exigence toujours plus grande de démocratie, de participation de l'ensemble des citoyens à la vie de la cité par un plus large croisement des regards, déjouant les pièges de l'identité et de la nostalgie.

15 élus témoignent de leur statut d'héritier et de passeur. Ils ont choisi de s'appuyer sur le potentiel de la ville existante, pour développer le logement, proposer des espaces publics de qualité, des déplacements doux et alternatifs, des paysages urbains apaisés, des dynamiques économiques et commerciales... Au travers de ces témoignages, les villes existantes, de tout temps ouvertes à la transformation, confirment qu'elles sont riches d'évolutions, offrant une réelle qualité de vie et un modèle de vie durable, des moteurs et des atouts pour les territoires.

Ce recueil est une invitation à une vision large, décrochée du patrimoine, lieu d'enracinement et d'ouverture, qui permet à chacun de se situer, de comprendre, de maîtriser et de susciter le changement. Il convie les acteurs de la ville à inventer et expérimenter pour valoriser ces patrimoines exceptionnels, les respecter, les partager, les raconter, en conjuguant aspirations des habitants, des usagers, des visiteurs.

Avec ce recueil, l'Association nationale des villes et pays d'art et d'histoire et des villes à secteurs sauvegardés et protégés invite les décideurs, élus locaux et nationaux, à faire émerger un grand projet pérenne pour le patrimoine, portant l'ambition de politiques stables, innovantes et dynamiques capables de concilier protection du patrimoine, citoyenneté, évolution des fonctions et mutation des usages, à une échelle urbaine élargie.



Figeac

Qu'est ce qu'un secteur sauvegardé ?

103 secteurs sauvegardés aujourd'hui

1962

Loi Malraux 1962 :
création des secteurs sauvegardés par André Malraux, codifiée au code de l'urbanisme (articles L et R313 et suivants)

1977

Loi de finances 1977 :
crée le régime fiscal spécifique pour les secteurs sauvegardés

2009

Loi de finances 2009 :
modifie le régime fiscal Malraux des secteurs sauvegardés (et des ZPPAUP). Les lois de finances suivantes en diminuent l'impact.

2012

103 secteurs sauvegardés créés

LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR - PSMV

Un outil pour mettre en œuvre ces objectifs patrimoniaux et urbains

> **Support de l'identification et de la protection du patrimoine urbain et architectural**

> **Document d'urbanisme**

intégrant par lui-même et par ses prolongements opérationnels toutes les dimensions urbaines.

Comme tout document d'urbanisme, le PSMV prend en compte l'ensemble des besoins de la population du secteur sauvegardé en matière d'habitat, d'emploi, de services, de transport...

> **Guide de la restauration** et de la mise en valeur du patrimoine urbain, pour les éléments tant extérieurs qu'intérieurs, et la construction neuve.

Ce document d'urbanisme spécifique se substitue au PLU. Il est compatible avec son projet d'aménagement et de développement durable.

Il comprend :

- Un rapport de présentation (diagnostic démographique, économique, historique, patrimonial et environnemental), qui explicite et justifie les choix, il joue un rôle pédagogique et informatif majeur.
- Un règlement et un document graphique (prescriptions à la parcelle "systématique").
- Une liste des immeubles faisant l'objet de prescriptions particulières et leurs natures.

> **Dès sa création, l'architecte des bâtiments de France émet un avis conforme sur toutes les autorisations d'urbanisme.**

Objectifs : revitaliser des quartiers anciens

LA LOI DITE MALRAUX DU 4 AOÛT 1962 prévoit la possibilité pour l'État de créer des secteurs sauvegardés lorsque ceux-ci présentent un « caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non bâtis ».

Il s'agissait, dans un contexte d'hygiénisme et de politique de rénovation urbaine, d'éviter la destruction systématique des quartiers anciens.

Les secteurs sauvegardés recouvrent des typologies variées, tant du point de vue de la taille que de la morphologie : cœurs de ville, anciens bourgs, quartiers... ensembles médiévaux, renaissance, classiques et éclectiques, habitat traditionnel et ouvrier... Cependant, aucun secteur sauvegardé n'a encore été créé pour un ensemble du XX^e siècle.

OFFRANT UNE ALTERNATIVE À LA DÉMOLITION – RECONSTRUCTION, le dispositif pose la question du patrimoine urbain en termes d'image et d'identité, et simultanément en termes de fonctionnalité et d'usage. Il porte une certaine conception de la ville, considérant que la dynamique urbaine doit s'appuyer sur la ville existante.

C'est donc une démarche d'urbanisme qualitatif dont l'objectif est autant de conserver le cadre urbain et l'architecture ancienne que d'en permettre l'évolution harmonieuse au regard des fonctions urbaines contemporaines et en relation avec l'ensemble de la ville.

Il s'agit, à l'aide de règles et prescriptions techniques, d'inscrire tout acte d'aménagement, de transformation ou de construction des îlots bâtis dans le respect de l'existant, ce qui ne signifie pas copier le patrimoine ancien, mais en tenir compte sans porter atteinte à ses qualités historiques, morphologiques, architecturales.



- Secteur sauvegardé créé
- PSMV approuvé
- PSMV mis en révision
- Secteur sauvegardé en extension
- PSMV révisé et approuvé
- * VPAH
- * ZPPAUP

Alexandre Melissinos

Architecte - urbaniste

LES SECTEURS SAUVEGARDÉS : une ambition, des réalités et des questions



Lyon

...une ambition...

Comme cela arrive souvent, les secteurs sauvegardés sont nés de la rencontre d'une ambition et d'une conjoncture.

L'ambition est celle d'un courant trouvant ses plus lointaines racines dans la phrase de Victor Hugo qui, passant par Bordeaux en 1839, écrit : « Embellissez la ville nouvelle, conservez la ville ancienne ». La conjoncture a été celle de la réaction provoquée par les rénovations urbaines dans une France qui rase ses vieux quartiers. « Le vieux Lyon n'est qu'un ramassis de taudis, tout juste bon pour l'équarisseur » assure alors le maire, Edouard Herriot.

De l'appel de Victor Hugo, le XIX^e siècle n'a retenu que l'embellissement de la ville nouvelle qu'il bâtit souvent sur les ruines de l'ancienne ; seuls ses monuments l'intéressent. Il faut attendre les années 1930 pour que d'Italie se fasse entendre la voix de Gustavo Giovannoni plaidant la conservation des centres anciens. En France, à l'époque, l'architecture et les architectes s'interrogent... Alors que colloques, congrès et chartes évoquent la ville ancienne, parfois comme objet composé de monuments prestigieux et le plus souvent comme site à raser, de rares architectes saisissent l'enjeu : Paul Gélis à Lyon en 1937, Robert Auzelle à Paris en 1939, dressent des plans visant à conserver la ville tout en répondant aux légitimes exigences d'un habitat décent.¹

Non seulement par intérêt pour le patrimoine mais aussi pour le tourisme, en cette fin de l'avant guerre, un autre patient travail est mené par Henry de Ségogne qui dresse alors une première liste des villes et villages à conserver. Bien qu'engagé durant la guerre dans les gouvernements d'alors, Henry de Ségogne se retrouve conseiller d'État à la Libération et, entre 1945 et 1947, il transmet sa liste à la direction de l'architecture. À cette période, le remède simplificateur aux graves problèmes du logement, la "rénovation urbaine", apparaît en 1955 et elle est mise en œuvre dès 1958.²

Rares sont ceux qui voient les dégâts qui s'annoncent. Pierre Sudreau est parmi eux. Nommé ministre de la Construction en janvier 1959, dès le mois de mai il propose à son collègue de la Culture « ...d'établir en commun accord un inventaire et un ordre de priorité des opérations de sauvegarde des quartiers de grandes villes ou des villages présentant un intérêt historique ou esthétique ». Tout en se disant dépourvu de moyens, André Malraux donne son accord et, en juillet, il transmet une première liste (perdue), puis une deuxième comprenant 162 villes et 151 villages.³

Henry de Ségogne intervient à nouveau et les deux ministres le chargent en décembre 1960 « d'étudier toutes mesures d'ordre législatif, réglementaire ou

administratif concernant la sauvegarde du patrimoine immobilier français ». En avril 1961, il remet son rapport au premier ministre Michel Debré déjà sensibilisé à la question de la restauration des bâtiments anciens par ses électeurs de Richelieu. Pour de Ségogne, les « ...villes d'Art sont condamnées à une morte lente, faute de mesures appropriées ». Face à cela il propose « ... l'intervention de l'État, d'une part, dans la ligne générale fixée par la loi de 1913 sur les monuments historiques, d'autre part, dans le cadre de la réglementation de l'urbanisme ». Le pas est fait. L'originalité du projet de loi sur les secteurs sauvegardés sera justement celle de réunir la protection patrimoniale et l'aménagement urbain en une approche conjointe. « La restauration concilie deux impératifs qui pouvaient paraître jusque-là opposés : conserver notre patrimoine architectural et historique et améliorer les conditions de vie... » dira Malraux.

Après les habituelles vicissitudes administratives et les oppositions que le texte suscite auprès des services de la construction — dont le directeur déclare que la sauvegarde, « par son attachement à des principes périmés », empêche l'aménagement des villes - la loi est promulguée le 4 août 1962, les décrets d'application n'étant pris qu'en 1964. Plaçant les secteurs sauvegardés sous son autorité, l'État reconnaît qu'ils relèvent d'un patrimoine d'intérêt national et que, s'agissant d'une tâche de longue haleine, il faut les mettre à l'abri des conjonctures locales et des municipalités successives.

...un outil d'urbanisme envié...

Par leur conception d'origine, les plans de sauvegarde français sont sans doute les instruments les plus élaborés dont dispose la conservation des villes en Europe. Dès l'adoption de la loi, plusieurs pays européens cherchent à s'en inspirer pour leurs propres législations.

En fusionnant la protection patrimoniale et l'aménagement urbain dans une même démarche, la légitimité des plans de sauvegarde porte aussi bien sur la restauration et la mise en valeur que sur le logement, la circulation, les équipements... Inscrits au code de l'urbanisme, ils reconnaissent ainsi la complexité de la ville, espace utile et enjeu culturel et social, à la fois.

À ce titre, et contrairement aux plans de servitudes patrimoniales conçus de façon autonome, on peut dire que les plans de sauvegarde offrent le support pour de véritables projets urbains bâtis à partir du capital patrimonial et de la structure de la ville ancienne afin de continuer son histoire. Ainsi, Max Querrien les qualifiait récemment de « contribution active à une morphologie urbaine en devenir ».

1. Sur Paul Gélis les informations sont rares et son plan pour Lyon n'a pu être trouvé. Seul un article de Régis Neyret *Du monument isolé au tout patrimoine* nous informe sur ses interventions. Le plan d'aménagement du quartier du Marais réalisé par Auzelle, de Maisonseule, Marchant, Lyon et Delcourt sous la forme d'abord d'une étude menée en 1939 à l'Atelier supérieur d'urbanisme appliqué. Cette étude est un contre-projet opposé à celui préparé par les services de la ville. 2. Entre 1956 et 1976 1 500 hectares seront rasés et 120 000 logements seront démolis. 3. D'autres listes suivront dénombrant jusqu'à 1 860 villes et villages à protéger.

...entre des mains inexpertes avec des moyens dérisoires...

Dans les faits, peu de plans de sauvegarde ont pu mettre en œuvre l'ambition et l'approche complexe que leur ont assigné leurs concepteurs. Ni l'État, maître d'ouvrage, ni les communes et encore moins les professionnels chargés de leur élaboration, n'y étaient préparés. Souvent même ils sont en conflit : les techniciens, nombre d'architectes et d'élus considèrent que tout cela est suranné et relève du superflu, les architectes des monuments historiques, chargés de dresser les plans de sauvegarde à leur début, ignorent l'échelle urbaine des enjeux tant de l'aménagement que du patrimoine. Antonella Versaci dans sa thèse sur *l'Origine des secteurs sauvegardés* décrit bien le décalage entre une législation d'avant-garde et un corps politique, administratif et professionnel qui reste souvent à la traîne.⁴

Cependant, parés de l'aura patrimoniale et d'avantages financiers et fiscaux, les secteurs sauvegardés connaissent un succès freiné seulement par la pénurie des budgets des ministères qui financent d'abord des opérations, puis leur seule étude.⁵

Ce succès trouve aussi ses plus profondes racines dans le fait que « *les nations ne sont plus seulement sensibles aux de chefs d'œuvre, elles le sont devenues à la seule présence de leur passé* » ainsi que le dit André Malraux dans son célèbre discours à l'Assemblée en juillet 1962. Plus encore, les habitants expriment une réaction négative face aux formes d'une urbanisation qui les prive du cadre familial de la ville⁶. Réaction "nostalgique" diront certains avec condescendance alors qu'on célèbre le "progrès". Mais cette "nostalgie" n'a-t-elle pas été justifiée par la suite ? Reste que cette demande sociale n'a pas toujours été perçue par l'administration, les élus ou même les architectes.

...une délimitation ambiguë : ville ou secteur ?

Alors qu'au départ les diverses listes dressées désignent des villes et des villages, on envisage aussi pour les grandes villes de limiter les espaces à sauvegarder à des "secteurs". C'est notamment le cas du Marais à Paris. Ce glissement, réduisant les plans de sauvegarde de la ville au secteur, compréhensible pour Paris, a eu des effets pervers. Le premier exemple est celui d'Avignon (1964) où la ville *intra muros* de 149 hectares est réduite à un

secteur de seulement 6 hectares... celui du quartier de la Balance, voué d'ailleurs pour l'essentiel à la démolition. L'on constate ce glissement à Troyes (1964), à Poitiers (1966), à Bordeaux (1967)... Plus tard, à Nancy (1976), on exclura la rue centrale, car les commerçants s'y opposent ! À Albi, destiné à être démoli – "rénové" –, on négocie le périmètre en 1968 en cédant le quartier du Patus Crémat qui ne sera réintégré dans le plan de sauvegarde qu'en 1978. La rectification du périmètre se fera ainsi après plusieurs années par des extensions que les municipalités demandent, prenant en compte la figure d'ensemble de la ville. C'est à nouveau le cas d'Avignon, de Troyes, de Poitiers, de Nancy, parmi d'autres...

En effet, la "figure" de la ville telle que définie par ses limites et compositions anciennes fait partie des caractères patrimoniaux d'un tissu qui change radicalement de forme dès que l'on franchit ces limites. Ce n'est pas un hasard si internationalement on définit les centres anciens par référence à leur dernier rempart ou leur premier boulevard tels qu'ils figurent aux plans du début du XIX^e siècle. En effet, depuis lors, la ville s'étend et "s'effrite" dans l'espace sans que l'on puisse lui trouver des contours clairement tracés.

...l'évolution de la règle...

La grande habileté du code de l'urbanisme est qu'il reste général quant au champ de son action et précis quant à ses objectifs. D'abord, l'intitulé qui dit *Plans de sauvegarde et de mise en valeur*, fixe le but. Ensuite, le texte dit que des « *secteurs sauvegardés peuvent être créés lorsqu'ils présentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non* » ce qui définit de façon large les critères pouvant justifier leur création.

Plus loin il dit que « *Le plan comporte notamment l'indication des immeubles... dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales, ainsi que l'indication des immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition ou la modification pourra être imposée...* ». Ici le code définit le champ de l'intervention.

Enfin, il précise que « *Le plan de sauvegarde ... peut comporter l'indication des immeubles, ou parties intérieures ou extérieures d'immeubles...* ». Le code, prenant en compte la totalité de l'édifice reconnaît "l'épaisseur" de l'architecture contrairement au dérisoire aspect extérieur des documents d'urbanisme français.



Mers-les-Bains

Seules quelques adaptations à la marge ont été apportées aux plans de sauvegarde.

D'abord, le premier énoncé de la loi disait pour les bâtiments "à conserver" qu'il s'agissait « *d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits* ». Heureusement l'interdiction de la "modification" a été supprimée, reconnaissant que la vie de tout bâtiment est soumise à une permanente modification (à condition de ne pas l'altérer). Ensuite de nouvelles rubriques ont pu enrichir la légende conventionnelle. À titre d'exemples :

- alors qu'initialement la légende ne prévoyait que des « *emprises imposées de construction* », "l'emprise constructible" a été introduite pour donner plus de souplesse au projet,

- reconnaissant qu'il n'y a pas forcément une seule solution aux problèmes, la notion de "variante" fait désormais partie des outils de conception du plan...

...la connaissance et les "fiches"...

Le « *caractère historique, esthétique de nature à justifier la conservation* » requis par le code pour justifier la création d'un secteur sauvegardé, suppose que l'on ait identifié ces caractères. Cela peut être le fruit d'une approche experte, relevant de la connaissance, ou sensible, relevant de la seule appréciation. Au début des plans de sauvegarde cette deuxième approche suffisait. Désormais ce n'est plus le cas. Nos exigences de rigueur et de transparence, imposent une démarche mieux fondée et plus explicite.

Tel est l'objet du recensement patrimonial et de l'établissement des fiches qui relèvent et consignent, immeuble par immeuble, tous les éléments d'intérêt contenus dans les édifices, explicitent et justifient les dispositions de protection

adoptées et proposent les interventions de mise en valeur des bâtiments. Car le recensement patrimonial n'est pas un simple inventaire descriptif : il est mené avec un double regard apte à lire les caractères des bâtiments et, en même temps, à les mettre en perspective afin de leur permettre une évolution qui les rend fonctionnellement utiles sans que pour autant leur intérêt patrimonial soit altéré. Bien que ces fiches ne soient pas opposables aux tiers, elles ne constituent pas moins un outil de travail, de connaissance et d'information essentiel tant pour établir le plan que pour gérer le secteur sauvegardé et informer les pétitionnaires.

La rigueur - La protection procède par la sélection d'édifices que l'on estime devoir être conservés ou pas. Même si les critères d'évaluation relèvent en partie de l'appréciation, cette sélection ne peut pas être réduite à une simple affaire de goût. Elle suppose des critères d'évaluation pouvant être explicites afin que le jugement puisse être partagé car la non explicitation des critères justifiant les choix risque de donner à tout jugement une apparence d'arbitraire. Le fait de devoir relever et consigner sur les fiches les éléments qui justifient la désignation des bâtiments à "conserver", ceux « *pouvant être maintenus ou remplacés* » et ceux « *dont la démolition pourra être imposée* », met les professionnels chargés de l'établissement du plan de sauvegarde dans l'obligation d'explicitation des critères des choix opérés. Du même coup il leur permet aussi d'établir le plan de sauvegarde en connaissance de cause et de façon à leur permettre de faire des choix cohérents.

La gestion - En termes de transparence, la protection réglementaire constitue une servitude et elle entraîne des dispositions particulières d'instruction des autorisations.

4. Cette brève note doit l'essentiel de ses références historiques au remarquable travail d'Antonella Versaci. 5. La réalisation des îlots opérationnels est fortement subventionnée durant une brève période, avec des résultats plus ou moins probants. Depuis, ce sont les financements communs qui ont péniblement pris le relais. 6. Avant les élections municipales de 1983, la commune de Noisy-le-Grand, en Seine-Saint-Denis, a organisé un débat sur l'urbanisme, auquel nous avons assisté. Dans l'auditoire, un ouvrier âgé, en bleu de travail, a pris la parole pour raconter combien, ancien habitant des quartiers populaires et souvent insalubres du 13^e arrondissement de Paris, après avoir été expulsé lors de leur "rénovation", il avait apprécié d'être relogé au grand ensemble de la Courneuve. Là, pour la première fois et pour un loyer raisonnable, il disposait d'un large surface, de l'ensoleillement, du chauffage central, d'une salle de bains avec eau chaude et froide. Et, il conclut : « *Il m'a fallu vingt ans pour comprendre qu'on nous a donné le logement mais qu'on nous a pris la ville !* »

À ce titre les dispositions du plan de sauvegarde doivent être argumentées et justifiées :

- le propriétaire peut légitimement exiger que la servitude lui soit explicitée,
- les services doivent comprendre les dispositions de la protection et leurs implications pour être en mesure de les appliquer,
- les habitants doivent aussi comprendre ces dispositions pour s'approprier les mesures prises au bénéfice de la mise en valeur de leur ville.

La connaissance - La "connaissance" n'est pas mentionnée au code et elle n'est pas administrativement requise lors de l'établissement des plans de sauvegarde. Or, le recensement patrimonial et le relevé du patrimoine immobilier par immeuble par des fiches, offre une occasion unique de connaissance exhaustive de la ville, permet de mettre en relation les éléments repérés, d'identifier les caractères communs ou particuliers des bâtiments, de restituer les processus de formation de la ville...

Le report des informations sur les fiches permet enfin de conserver la connaissance acquise et d'assurer sa transmission pour la gestion.

...le secteur sauvegardé : un carcan, pour quoi faire ?

Cela fait donc cinquante ans que cette loi qu'on qualifie souvent d'autoritaire, d'abusive, de contraignante et de méprisante du droit de propriété... résiste, et que les villes en redemandent : pas une ville parmi la centaine disposant d'un secteur sauvegardé n'a demandé jusqu'à présent à être délivrée de ce carcan !

Bien des tentatives ont pourtant été faites par des services de l'État pour supprimer les secteurs sauvegardés ou pour les vider de leur contenu considérant, comme autrefois le directeur de la construction, que la sauvegarde "par son attachement à des principes périmés" empêche l'aménagement et la modernisation des villes ou qu'elle est contraire au droit de propriété. Récemment encore, on les a chargés de considérations et d'une normalisation qui, tout en étant louables en elles mêmes, risquent d'affaiblir les secteurs sauvegardés et de contrevirer à leurs objectifs premiers.

Mais si aucune ville n'a demandé à être libérée de cette procédure "contraignante", il n'est pas moins vrai que les objectifs tant patrimoniaux qu'urbains des secteurs sauvegardés ne sont pas toujours poursuivis. L'aura du label, les quelques restaurations voyantes, le succès touristique qui s'en suit fréquemment, semblent parfois suffire. On voit ainsi des villes aménager les lieux attractifs pour le visiteur, céder les rues pittoresques à un commerce envahissant, et laisser les habitants abandonner les quartiers anciens. Ceux-ci, entre 1962 et 1990, ont perdu 50 % de leur population.

Ces politiques à courte vue risquent de détruire la ville ancienne. L'on voit déjà, ici ou là, les prix fonciers baisser car la vie ordinaire des habitants ne peut pas faire bon ménage avec le grailon des restaurants, le son des guitares après minuit ou les poubelles des magasins dans les escaliers... La seule population qui peut s'accommoder d'un tel contexte est une population jeune, en transit dans le centre ancien, ou une population qui y est captive. Et, les investisseurs trouvent là leur meilleur compte par le morcellement des bâtiments anciens en des studios, des F1 ou des F2, condamnant ainsi un parc qui ne pourra plus être restructuré pour offrir des logements familiaux et équilibrer la vie des quartiers.

Parmi les reproches faits à la conservation des villes anciennes, un, récurrent, est celui d'en faire des "villes musée". De fait le véritable risque est de les voir devenir des "villes marchandise".

...enfin, quelles villes ?

En 1962, lors des premières listes du ministère, jusqu'à 1 860 villes et villages auraient pu justifier la création d'un secteur sauvegardé. Les moyens étant limités, un premier choix aboutit à 400. Le financement devant être prélevé sur les crédits de la rénovation urbaine, le ministère de la Reconstruction et du Logement constate que «... les ressources disponibles ne permettraient pas de financer dans une première étape, plus que la restauration d'une quinzaine de villes ». 14 villes sont retenues : Saumur, Aix, Avignon, Uzès, Besançon, Rouen, Chartres, Troyes, Lyon, Montferrand, Sarlat, Amiens et le Marais à Paris. Aujourd'hui on compte 103 secteurs sauvegardés.

Et l'on peut s'interroger pour savoir : a-t-on épuisé le sujet ? reste-t-il encore des villes à protéger ? et, si oui, lesquelles ? et, à partir de quels critères ?

Lors de la célébration du trentième anniversaire de la loi, à Dijon, le rapport de la Commission nationale posait ces mêmes questions. L'État, responsable du patrimoine national, semble bien en peine de répondre sauf pour dire qu'il manque de moyens. En l'attente des moyens, reconnaissant ce patrimoine urbain d'intérêt national, on aurait pu, par exemple, ainsi qu'il a été également proposé par la Commission nationale, créer des périmètres de sauvegarde protégeant les villes et assurant leur gestion par une commission locale, sans pour autant enclencher le processus coûteux de l'établissement des plans de sauvegarde. Rien ne fut fait.



Nîmes

En conclusion ... la ville comme monument

Même si cela reste encore peu partagé, le fait de considérer la ville ancienne comme un monument en soi, n'est pas récente. Elle s'est forgée progressivement partant de l'écrin des monuments, des sites, des perspectives monumentales, ...

Rappelons la phrase de Victor Hugo en 1839. En 1867, Viollet-le-Duc défend les abords en vue de la mise en scène des monuments. La loi de 1906 charge les commissions départementales de protéger les "propriétés foncières" des villes « au nom de l'intérêt général ». En 1908 le sénateur Chastenet dira qu'« une grande ville peut être une œuvre d'art » et Maujon, sous-secrétaire d'État à l'Intérieur, lui emboîte le pas proposant de « classer les rues et places ». Cela aboutira à la loi de 1909 instaurant les "perspectives monumentales".

La loi Cornudet de 1919 sur les Plans d'aménagement, d'extension, et d'embellissement ne dit mot des villes anciennes bien que plusieurs parlementaires aient proposé « de conserver la physionomie du passé, d'harmoniser les façades nouvelles avec les anciennes », que « les villes artistiques et historiques soient protégées » ou rappelé que « dans les autres nations, -l'Espagne- ... certaines beautés artistiques et historiques y ont été moins abîmées que dans certaines de nos villes et autour du noyau historique de la cité ».⁷

La loi de 1930 définissant « la protection... des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque » participe à cet élargissement de la notion du patrimoine. Il faut attendre le congrès international des architectes qui, réuni à Paris en 1957, opère «... un premier glissement

entre deux notions : celle du monument dans la ville et celle de la perception de la ville comme monument » ainsi que le constate Thérèse Cortembos citée par Antonella Versaci.⁸

C'est encore Henry de Ségogne qui, dans son rapport sur la sauvegarde du patrimoine esthétique et culturel formule le plus clairement le concept de la ville-monument : « Nous appellerons villes d'art les agglomérations à caractère urbain qui sont elles-mêmes, indépendamment de la qualité des éléments qui les composent, de véritables monuments... Le classement d'une ville d'art devrait être prononcé en vue d'assurer la protection de l'ensemble des bâtiments. Les mesures qu'il édicterait concernerait aussi bien les édifices de grande qualité que le cadre indispensable qu'ils constituent ».⁹

Depuis l'après-guerre, les centres anciens sont devenus à la fois le paradoxe et l'emblème de l'urbain. Ils ne représentent plus que 1 à 2 % de la superficie urbanisée des agglomérations et à peine 5 % de leur population ; cependant ils continuent à les identifier et à attirer leurs fonctions éminentes.

Lorsqu'on pense à Strasbourg ou à Avignon, à La Rochelle ou à Dijon, ce ne sont pas leurs périphéries qui viennent à l'esprit et qui les distinguent, mais bien leurs centres anciens. Et, lorsque des équipements d'agglomération cherchent un emplacement, c'est vers eux qu'ils convergent.

Notre univers matériel et mental a connu des mutations radicales et n'offre plus les conditions de la création de la ville d'autrefois. Les tentatives de la reproduire se concluent par du dérisoire.

On peut donc dire que la ville ancienne réunit désormais les conditions du "monument" : elle est rare, elle est signifiante et elle est irréproductible.

7. G.r.i.d.a.u.h., *La naissance du droit de l'urbanisme, 1919-1935*, Editions des Journaux Officiels, 2007. 8. Thérèse Cortembos *Genèse et historique de la Charte de Venise*, in Actes du Colloque *La Charte de Venise, 30 ans plus tard*, 1995, pp. 15-29. 9. Rapport au premier ministre sur la sauvegarde du patrimoine esthétique et culturel, Arch.nat., CAC, 810734, art.53.

Bayonne

> Parolés de Jean Grenet

Maire depuis 1995, président de l'agglomération Côte-Basque Adour, député (2002-2012)



BAYONNE

- Sous-préfecture des Pyrénées Atlantiques
- 46 237 Bayonnais, 2 200 ha
- Secteur sauvegardé créé en 1975, approuvé en 2007
- Ville d'art et d'histoire depuis 2011

Patrimoine

Les deux vocations de Bayonne, port d'attache du Pays Basque et ville militaire fortifiée par Vauban en 1694, marquent la physionomie de la ville, mariant harmonieusement pans de bois du XVII^e siècle, hôtels en pierre des XVIII^e et XIX^e siècles, créations contemporaines.

La solidarité des acteurs comme gage de réussite

L'élaboration du plan de sauvegarde a été le fruit d'un travail commun, partagé, entre la ville, l'architecte des bâtiments de France et le chargé d'études. C'est la condition fondatrice qui assure la compréhension des objectifs et une solidarité sans faille entre les 3 acteurs.

Il nous fallait faire adhérer les bayonnais au projet, seul gage d'un éventuel succès, d'une pérennité.



Mise en lumière de la création architecturale de Xavier Leibar, pour des logements sociaux place Montaut.

avant



après



Opération de restauration-restructuration de La Plachotte.

C'est dans ce but que j'ai cherché à regrouper les acteurs de la restauration autour d'objectifs partagés avec la politique municipale.

Les formations d'entreprises, les échanges, la création d'une association de professionnels Bayonne centre ancien (maîtres d'œuvre, bureaux de contrôle et d'études, entreprises, mais aussi notaires, banquiers, gestionnaires d'immeubles...), ont généré un courant d'intérêt de la filière professionnelle, créant des équipes cohérentes, qui échangent, recherchent des solutions techniques adaptées... Cela contribue à un niveau certain de qualité de restauration et une adhésion autour de cette nécessité. En quelque sorte, le règlement a été élaboré avec tous ces acteurs. »

« À l'origine de mon engagement... »

Jean Grenet : d'abord adjoint à l'urbanisme, puis élu maire en 1995, j'ai été immédiatement en prise avec le plan de sauvegarde repris par Alexandre Méliassin en 1990.

Au vu des premières restaurations importantes, j'ai été convaincu de la pertinence de l'outil. Il apportait enfin à Bayonne des propositions pour la reconquête du centre historique, la production de logements de qualité.

Deux récompenses nationales m'ont conforté de la justesse du travail à mener. Les propriétaires ne partageaient pas au début ce point de vue, mais j'ai eu la satisfaction de recevoir les encouragements des habitants au cours de toutes les réunions publiques lors des campagnes des municipales. De même, une très récente enquête sociologique menée sur le ressenti des habitants, usagers, commerçants du centre-ville, conclut par un très fort taux d'adhésion, d'identification à la ville patrimoine.

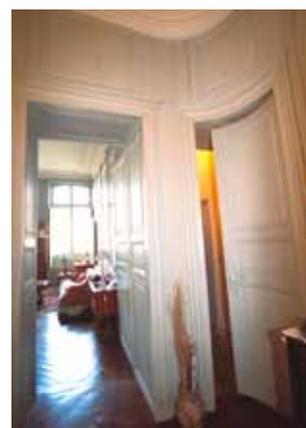
La ville comme laboratoire

Créer dans le créé

Alexandre Méliassin nous a convaincus que la ville était un moment même si les immeubles qui la composent sont relativement modestes. En soumettant les restructurations d'îlots à la protection du patrimoine et aux fonctions de la ville, il a produit un document d'urbanisme véritablement opérationnel pour résoudre les problèmes inhérents aux centres anciens : habitabilité, insalubrité structurelle, et surtout production de logements alliant qualités patrimoniales et modernité.

Par définition les opérations neuves sont rares mais celles réalisées place Montaut et surtout celle, structurante, de l'îlot de la Monnaie démontrent la volonté du plan de sauvegarde : poursuivre l'évolution de la ville, sans rupture, en recherchant un vocabulaire architectural de filiation.

La première opération emblématique a été celle de La Plachotte, un îlot intégralement traité en trois étapes : elle a commencé par 4 immeubles restaurés autour d'un curetage, des façades intérieures contemporaines, un ascenseur, des loyers modérés. Le mouvement était lancé, près de 500 logements ont été restaurés selon ces principes de protection / restructuration. Ce fut un signal très fort démontrant par la pratique la pertinence des propositions du plan de sauvegarde, mais aussi sa nécessité.



Intérieur d'un immeuble restauré.

Enfin, la ville travaille au niveau local, national (avec l'ANVPAH & VSSP, la Caisse des dépôts, le ministère de l'Écologie), international (avec l'opération Links dans le cadre d'URBACT) à développer une recherche et une mise en œuvre de solutions performantes de restauration de haute qualité environnementale. C'est dans ce cadre que se réalisent aujourd'hui des chantiers en BBC en préservant les éléments du patrimoine qui doivent l'être, avec des matériaux éco-compatibles et la prise en compte du confort d'été. »

et demain ?

L'outil est irremplaçable, il suffit de voir comment évoluent les immeubles dans les secteurs non protégés pour s'en convaincre. Ces patrimoines urbains jouent un rôle majeur d'intégration sociale, urbaine, économique, culturelle, environnementale, touristique et, le plus important, de logement.

Il est nécessaire qu'au niveau national les moyens des études soient à la hauteur des demandes des villes. Ils sont des lieux de connaissance, de méthode d'analyse qui rejailit sur les autres quartiers de la ville, donc sur le PLU, et créent aussi une appétence pour la compréhension de l'évolution urbaine. La connaissance n'est pas seulement une donnée culturelle ou intellectuelle abstraite, elle est aussi le fondement des politiques urbaines et en dernier ressort celui de leur sécurité juridique.

Reconstruire la ville sur elle-même, la reconquérir, la valoriser, c'est économiser de l'espace urbain ou naturel, mais il faut absolument comprendre et donc accepter que restaurer du bâti, des logements, en quartiers historiques protégés, est d'un coût supérieur à la construction neuve.

Hormis les grandes villes et quelques exceptions, les cœurs de villes abritent des populations à revenus modestes et il est donc fondamental d'y mener aussi une politique sociale active, de mixité. Dans ces quartiers, certains îlots posent des problèmes structurels de sécurité incendie et de salubrité. Il faut par une chirurgie ciblée restructurer ce tissu, ce qui a aussi une incidence économique. Enfin, si l'on sait produire du logement BBC en quartier ancien, son coût vient se surajouter aux données ci-dessus.

L'avenir passe par une vraie prise de conscience nationale de leur importance pour leur accorder les moyens juridiques, opérationnels, financiers de leur valorisation.

Le débat sur le Malraux a occulté sa productivité, je regrette ce manque. Je souhaite que soit développé un système spécifique d'aides, fiscales ou autres, contractualisées entre la collectivité, l'État et les propriétaires, orienté vers les territoires qui diagnostiquent des difficultés urbaines et sociales, qui se dotent d'une politique active pour tenter de les résoudre, et qu'au sein de ces territoires, la puissance publique oriente les moyens exceptionnels vers les "points durs".

Besançon

> Paroles de Jean-Louis Fousseret

Maire depuis 2001, président de la communauté d'agglomération du Grand Besançon, député (1997-2002)



BESANÇON

- Préfecture du Doubs
- 118 000 Bisontins, 6 505 ha
- Deux secteurs sauvegardés : Battant/Vauban, créé en 1964, approuvé en 1992 et le Centre ancien, créé en 1994 et approuvé en 2012
- Ville d'art et d'histoire depuis 1986

- Forteresse Vauban inscrite sur la liste du patrimoine mondial en 2008.
- Patrimoine
Etablie sur un site défensif, Besançon se construit de part et d'autre du Doubs, façonnant le double visage de la ville, militaire et économique.

les attentions. Nous y engageons les études en vue de déterminer un programme pour reconverter ce lieu très prestigieux qui n'a jamais connu d'autres usages depuis la fin du XVII^e siècle. »

La connaissance partagée

Le secteur sauvegardé est un outil important « voire essentiel au service des villes dans la mesure où il est le garant de qualité, d'attention renforcée, dans une véritable démarche d'urbanisme. Il ne faut donc pas en avoir peur. D'autant qu'il contribue à une meilleure connaissance de la ville. À Besançon, l'étude menée pour établir le règlement et le document graphique du PSMV a permis un travail de connaissance très fine du patrimoine, de la typologie de la demeure bisontine : immeubles à couloir, à porte cochère, hôtels entre cour et jardin... Pas moins de 16 000 fiches d'inventaire ont été établies et intégrées dans le système d'information géographique de la ville.

Le choix du secteur sauvegardé n'est peut-être pas la voie la plus aisée en matière de planification et de délais de décision. Il reste néanmoins le meilleur garant d'un développement urbain harmonieux, car il s'appuie sur les qualités et l'identité des lieux. C'est clairement ce choix opéré par nos prédécesseurs qui a permis



Place Pasteur.

d'éviter sinon limiter les dérives architecturales des années 60-70 qui ont souvent conduit à un urbanisme d'impasse en terme de mixité et solidarité sociales, de mobilité, de qualité de vie...

Les villes qui savent valoriser leur patrimoine matériel et immatériel, un environnement favorable, une qualité de vie, seront mieux armées que les autres pour se développer.

Le secteur sauvegardé porte un devoir d'exigence et de qualité dans la réalisation des projets, qu'ils soient privés ou publics. Comme le dit justement l'architecte Gilles Bailly, chargé d'études de notre PSMV du centre ancien, "le secteur sauvegardé n'est pas une obligation de faire, c'est une obligation de bien faire".

La coopération constante avec les services de l'État est une autre condition de réussite. La DRAC, le service de l'Inventaire, les autres services déconcentrés, les associations du patrimoine sont des interlocuteurs impliqués. Et bien sûr l'architecte des bâtiments de France est au cœur du dispositif. Le dialogue avec lui est permanent, parfois animé mais toujours riche, comme sur l'expression de l'architecture contemporaine en secteur sauvegardé, plutôt exemplaire à mon sens à Besançon : le marché Beaux-Arts, le palais de Justice, la Cité des arts bientôt inaugurée. Tout ceci contribue à faire évoluer la ville, dans la continuité et le respect de son histoire. »

« À l'origine de mon engagement... »

Jean-Louis Fousseret : électronicien de formation, je n'avais pas de prédispositions particulières pour le patrimoine, si ce n'est l'amour de cette ville où je suis né.

À Besançon, la trame urbaine bâtie et le paysage naturel s'entrecroisent et se déterminent mutuellement.

Ce que Vauban, chargé de fortifier l'Est, avait bien compris en utilisant les défenses naturelles que constituent le Doubs, les collines et le promontoire sur lequel sa citadelle est édifiée.

La notion de patrimoine est multiple. Elle recouvre à la fois le patrimoine bâti et le patrimoine naturel, nous rendant d'autant plus sensible aux problématiques environnementales. Cette imbrication des patrimoines est emblématique de notre ville, où nous avons mis en place une démarche de valorisation et de gestion paysagère pour la faire évoluer tout en pérennisant ses qualités.

La ville comme laboratoire

Reconvertir le patrimoine et renouveler les usages

Depuis 50 ans, notre politique patrimoniale traduit deux approches « qui ont constitué des défis majeurs pour la reconquête du centre historique : l'amélioration du logement, et la reconversion du patrimoine.

C'est globalement sur le quartier de Battant, premier de nos deux secteurs sauvegardés et dont les logements étaient très dégradés, qu'un travail colossal a été mené, pour en préserver l'habitat populaire et vernaculaire vigneron. La politique foncière active menée en lien avec les organismes sociaux, a changé la physionomie du quartier et permis un réel mixage des populations, tout en maintenant 90 % des anciens habitants.

Ancienne place forte, Besançon a toujours su se reconstruire sur elle-même, et se densifier à l'intérieur de ses limites fortifiées.

Ce passé militaire nous a légué nombre d'édifices remarquables, qu'il a fallu inscrire dans des usages plus actuels et dans le fonctionnement urbain, sans dénaturer : aujourd'hui, la Citadelle, site emblématique de Vauban, est à la fois zoo et musée ; le fort Griffon abrite l'administration du



Porte Noire et cathédrale St-Jean.

Conseil général ; d'anciens casernements sont devenus lycée hôtelier, médiathèque municipale...

C'est aussi le cœur de la feuille de route fixés pour le second secteur sauvegardé, plus vaste : redynamiser le centre ancien, maintenir les fonctions multiples associées au centre - commerce, activités, institutions, enseignement, habitat - et surtout, conjuguer ces éléments dans le traitement des grandes emprises foncières - le port fluvial, les cités administratives- mais aussi dans la restructuration d'îlots urbains en friche, comme l'îlot Pasteur. C'est désormais l'hôpital et ses 5 ha en cœur de ville qui sont l'objet de toutes



Requalification de la place de la Révolution.

« L'un des gros enjeux dans nos secteurs sauvegardés consiste à rendre performant au plan énergétique les bâtiments anciens ; c'est même une des clés du maintien de leur attractivité. Comme dans les années 60 et 70, quand les quartiers neufs périphériques séduisaient parce qu'ils apportaient le confort, répondant aux normes d'hygiène, il y a un réel risque que demain les centres anciens soient délaissés par les administrations, services, et habitants, en faveur de nouvelles constructions plus performantes au plan énergétique.

Un des défis majeurs consiste donc à améliorer, à un coût acceptable, les performances de ces bâtiments patrimoniaux en s'appuyant sur leurs qualités. Au delà de la loi Malraux il faut réfléchir à des dispositifs financiers favorisant ce travail, dans une approche globale. Peut-être aussi faut-il prévoir un assouplissement des procédures d'évolution des PSMV, pour être plus en phase avec l'évolution de la ville, l'amélioration des connaissances, le développement durable, et les besoins des populations... »

et demain ?

Bordeaux

> Paroles de Alain Juppé

Maire depuis 1995, ancien premier ministre



BORDEAUX

- 240 000 Bordelais, 4 455 ha
- Secteur sauvegardé créé en 1967, approuvé en 1988, mis en révision
- Ville d'art et d'histoire depuis 2006
- Bordeaux port de la Lune, inscrit sur la liste du patrimoine mondial en 2007

Patrimoine

Cité au passé prestigieux à travers le dynamisme du port de la Lune, capitale mondiale du vin, pôle universitaire et de recherche, Bordeaux est une métropole touristique et économique attractive.

« À l'origine de mon engagement... »

Alain Juppé : mon engagement à la tête d'une ville deux fois millénaire a pris naturellement sa source dans la redécouverte et l'embellissement de son patrimoine. Présenté officiellement au Grand Théâtre, au cœur du secteur sauvegardé et de l'histoire de la ville, le projet urbain de Bordeaux a ainsi débuté en 1996 par une grande campagne de ravalement, la mise en lumière des monuments et, bien sûr, l'aménagement des quais rive gauche. Ma priorité était de faire redécouvrir aux Bordelais la valeur exceptionnelle de notre cité.

J'avais la conviction que cette reconquête patrimoniale permettrait d'asseoir le projet urbain sur une base connue et partagée à partir de laquelle une perspective urbaine pouvait se développer.

Le patrimoine est devenu l'image de marque de la ville, devenue essentielle pour l'économie locale et génératrice d'une grande fierté pour nos concitoyens.

La ville comme laboratoire

Faire du patrimoine une valeur moderne

Les nouvelles mobilités urbaines incarnées par le tramway et le **renouveau spectaculaire des espaces publics** ont transformé notre ville, moins dans sa physionomie que dans sa pratique, ce qui fait la réussite du projet. Ce fut notamment le cas pour l'aménagement des quais conçu par Michel Corajoud, devenus le cadre de grandes festivités et un espace de loisirs multiples. En parallèle, la ville mène une action volontariste sans relâche depuis 15 ans pour reconquérir l'habitat des quartiers historiques, résorber la vacance et l'insalubrité. Cette action conduite par InCité, titulaire d'une convention publique d'aménagement, vrai travail de terrain en association étroite avec l'architecte des bâtiments de France, a permis de remettre plus de 2 000 logements réhabilités sur le marché.

Bordeaux est redevenue une ville attractive et son patrimoine une valeur moderne, favorisée par une démarche sur le long terme.

En écho au secteur sauvegardé, j'ai engagé dès 2004 une démarche patrimoniale dans le PLU communautaire visant à recenser les échoppes et maisons de ville et élaborer un règlement à la parcelle encadrant leur évolution dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et urbaines. Cette expérience unique concilie patrimoine et évolution de l'habitat, et fait progresser de surcroît chez les Bordelais la conscience d'occuper un patrimoine simple, mais vecteur d'une identité collective et urbaine forte. D'origine modeste, l'échoppe est devenue un aboutissement dans le parcours résidentiel de nombreuses familles et une autre déclinaison du patrimoine bâti, complétant celui du XVIII^e siècle qui a fait la renommée de la ville.



Place Pey Berland en 2007.

Ce patrimoine pluriel constitue aujourd'hui le plus grand ensemble urbain inscrit par l'UNESCO. Reconnu pour son homogénéité exceptionnelle préservée à travers les siècles, il n'a pourtant jamais cessé d'évoluer, mettant en jeu la question des usages, de la complexité de l'habitat, des dynamiques sociales et économiques... »

La connaissance, fondement du projet

Dès 2010 j'ai proposé que le plan de sauvegarde et de mise en valeur soit révisé, pour retravailler les enjeux en matière de développement durable, de déplacements, d'habitat et d'attractivité économique du projet d'aménagement et de développement durable de notre métropole.

Il n'est pas question de nier ce qui fait la force et le caractère du cœur de notre patrimoine architectural, mais de l'adapter là où c'est possible aux ambitions urbaines actuelles, sur la base d'un travail d'investigation en profondeur qui le dispensera des effets de mode.

Cette révision constituera une occasion unique de procéder à un inventaire exhaustif du patrimoine et de mettre à jour nos connaissances notamment des périodes peu valorisées à Bordeaux : les traces médiévales encore visibles, mais également les ensembles architecturaux du XIX^e siècle.

Aussi surprenant que cela puisse paraître, le secteur sauvegardé de Bordeaux n'a pas de fichier à l'immeuble permettant de disposer d'une connaissance fine de chaque bâtiment. La constitution de ce fichier sera l'un des principaux enjeux de la révision et le fondement de



Réaménagement de la place du Palais.



Le miroir d'eau place de La Bourse.

l'application du futur règlement, les fiches proposant une vision prospective des travaux et aménagements réalisables aux porteurs de projet comme aux services instructeurs.

Je souhaiterais que l'on puisse transmettre à chaque propriétaire la fiche relative à son immeuble, j'attache beaucoup d'importance à ce que cette révision soit comprise et accessible aux Bordelais. La procédure est longue, mais ses conclusions concerneront directement tous les résidents et propriétaires des quartiers centraux. Au-delà des concertations réglementaires, la démarche doit être propice aux débats sur le patrimoine et son usage.

La révision sera conduite d'une manière inédite. Avec le préfet et le président de la communauté urbaine de Bordeaux, nous avons conclu en 2012 une convention partenariale scellant nos engagements réciproques dans le cadre de cette révision : l'État reste le pouvoir adjudicateur et ses services seront au centre de la conduite de projet. La communauté urbaine, compétente en matière de planification urbaine, sera garante du respect de la procédure et de la bonne articulation avec son projet d'aménagement et de développement durable. En bonne intelligence avec ces partenaires, j'ai souhaité que Bordeaux prenne une part active dans ce processus, parce que le secteur sauvegardé est uniquement bordelais et parce que l'expérience acquise par mes services lors du recensement de la ville de pierre pourra être utilement mise à profit auprès de l'architecte chargé de la révision. »

et demain ?

L'opération **Bordeaux recentres**, inscrite au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, s'inscrit dans la continuité de ces travaux, portant notamment l'ambition d'articuler la préservation du patrimoine avec la possibilité pour tous d'y habiter et le mieux possible. La ville doit profiter de cette opération et la révision du secteur sauvegardé se déroulent dans le même temps pour que la règle et le projet s'écrivent en synergie, dans le cadre de l'atelier

des centres qui réunit l'équipe projet, les opérateurs, des associations et les Bordelais. J'ai la conviction que cette méthode propre à l'urbanisme de projet, déjà expérimentée sur le site des bassins à flot, garantit l'adhésion de chacun des acteurs.

Ces programmes expérimentaux pour les centres anciens doivent être développés au niveau national, les villes anciennes constituant de formidables laboratoires d'idées.

Cahors

> Paroles de Jean-Marc Vayssouze-Faure

Maire depuis 2008, président du Grand Cahors



CAHORS

- Préfecture du Lot
- 21 072 habitants
- Secteur sauvegardé créé en 1972, approuvé en 1988, mis en révision Ville d'art et d'histoire depuis 2005

Patrimoine

Dans le décor majestueux de la vallée du Lot, Cahors devint dès le Moyen Age une place commerciale et financière d'envergure européenne. Du pont Valentré à la place du marché, la ville conjugue ambiance méridionale, richesses architecturales et plaisirs gourmands.

« À l'origine de mon engagement... »

Jean-Marc Vayssouze-Faure : une conviction acquise très tôt : le retour à la ville est une simple question de temps. Au moment où les problématiques de mobilité et du coût de l'énergie deviennent cruciales, où la proximité des équipements et services devient un critère de localisation des entreprises et des ménages, où la vie sociale se fonde en des lieux chargés d'histoire et marqués par la cohabitation des populations, les secteurs sauvegardés retrouvent une actualité et une attractivité naturelles.

Entrevoir un mouvement de retour vers les centres-villes nécessite d'apporter des réponses adaptées aux réalités contemporaines.

Habitabilité des logements, qualification des espaces publics, stationnement, mixité fonctionnelle... autant de composantes de la reconquête de nos secteurs sauvegardés auxquelles la puissance publique doit trouver des réponses concrètes et innovantes.

La ville comme laboratoire

Le quartier ancien, modèle de ville durable

Quand j'ai été élu en 2008, la revalorisation de notre centre-ville **constituait un des défis majeurs à relever.** Ainsi, la politique de gestion du centre urbain que j'ai souhaitée mettre en place se fonde sur la reconquête du secteur sauvegardé qui passe par une résorption de l'habitat indigne, une amélioration de l'efficacité énergétique et par une réhabilitation exemplaire des espaces publics et du bâti patrimonial. La requalification du centre ancien constitue donc un enjeu majeur, à la fois pour assurer la pérennité du patrimoine architectural et urbain, mais aussi pour faire revenir des habitants, et plus particulièrement des familles.

Les centres anciens répondent pleinement aux principes du développement durable par la densité et la nature constructive du bâti, la proximité des activités et services, la mobilité à faible impact environnemental.

Aussi ai-je saisi l'opportunité que constitue la révision de notre Plan de sauvegarde et de mise en valeur. Lancée en 2008, elle sert de socle à cette ambition : aménagements de l'espace public adaptés au mode de vie de la population, façades restaurées levant le voile sur leur architecture, habitat



Les jardins secrets, une manière originale d'habiter et d'animer la ville ancienne.

adapté au mode de vie actuel et commerces de proximité attractifs. L'ambition est de donner progressivement les clés de la modernité tout en préservant et valorisant l'épaisseur historique du bâti. La révision du PSMV a été le détonateur de cette politique de reconquête en inscrivant la problématique environnementale comme l'un des enjeux majeurs en lien avec les Grenelles 1 et 2.

J'ai souhaité confier la mise en révision du PSMV à une équipe pluridisciplinaire pilotée par Alexandre Mélissinos et composée de Gilles Séraphin,

architecte du patrimoine et du bureau d'études IDE Environnement. Ainsi, pour la première fois, la révision intègre, au-delà du simple aspect régalien, un complément d'études lié à l'amélioration du cadre de vie sur la base du concept de développement durable. La double expertise chargée d'études/thermicien est importante pour pouvoir traduire dans le règlement les orientations retenues. Conscients de l'engagement environnemental qui conditionne la qualité de vie de demain, nous nous mobilisons aujourd'hui autour des logiques de quartier ancien durable. »

Une démarche durable exemplaire

Cette démarche se traduira concrètement sur **notre territoire par une nouvelle Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) dite "quartier ancien durable",** première du genre en France et laboratoire à grande échelle d'expérimentation et de rénovation énergétique sur des bâtiments privés et publics. Notre ville s'est positionnée en leader de cette démarche engagée à l'échelle nationale par l'Association nationale des Villes et Pays d'art et d'histoire et villes à secteurs sauvegardés et protégés.



Place des Guerilleros espagnols : rendre la ville aux habitants.



Études, recherches et analyses au plus près du bâti patrimonial.

Cahors, dotée d'une direction du patrimoine, s'appuie sur plusieurs leviers : une offre renforcée de formations, à la fois initiale et continue, en adéquation avec les enjeux du patrimoine et de l'efficacité énergétique, en partenariat avec l'école nationale supérieure d'architecture de Toulouse et la CAPEB.

Au niveau national, Cahors pilote aujourd'hui le groupe qui se consacre à l'élaboration, au sein de l'ANVPAH & VSSP, d'un guide de sensibilisation à destination de l'ensemble des élus des collectivités locales au sujet des enjeux des quartiers anciens au regard des politiques patrimoniales et de développement durable. Enfin, la voie adoptée par Cahors, qui se construit et se construira dans les mois qui viennent, devrait être valorisée à l'international. Elle recevra en effet prochainement le label "expertise internationale" en matière de connaissance et de gestion du patrimoine par le ministère des Affaires étrangères et européennes, dans le cadre du programme d'appui à la coopération thématique des collectivités territoriales. »

et demain ?

Si un secteur sauvegardé constitue, par essence, **un quartier durable, sa composition et sa diversité engendrent une très grande complexité d'intervention.** Il est aussi difficile et aussi coûteux d'intervenir dans les villes moyennes que dans les grandes villes et les perspectives de marché y sont moins nombreuses : des dispositifs incitatifs pour les promoteurs comme les propriétaires privés doivent pouvoir être réinventés. Ces nouveaux outils devront veiller à favoriser une diversité

des interventions et par conséquent une mixité sociale des futurs occupants. Les politiques publiques de requalification des espaces sont un signal de la reconquête de nos centres anciens. Elles doivent pouvoir bénéficier d'un accompagnement financier comme ce fut le cas dans le passé. Enfin, l'accessibilité du cœur de ville est une exigence partagée et constitue un enjeu pour garantir la vitalité et la mixité de nos quartiers. »

Chinon

> Paroles de Yves Dauge

Maire de 1989 à mai 2006, maire-adjoint depuis 2006, parlementaire (1997-2011). Ancien président de la commission nationale des secteurs sauvegardés ; conseiller spécial auprès de l'UNESCO pour la culture.



CHINON

- 8 200 Chinonais, 3 900 ha
- Secteur sauvegardé créé en 1968, approuvé en 2002, en cours d'extension
- Ville d'art et d'histoire depuis 2000
- ZPPAUP depuis 2008

Patrimoine

Chinon doit à sa situation géographique son importance stratégique pendant tout le Moyen-Age. L'imposante forteresse construite au sommet du coteau, qui servit de refuge à Charles VII au plus noir de la guerre de Cent Ans, marque le paysage urbain, ceinturé de vastes espaces naturels.

vie, vous devez redonner de l'air et donc reconfigurer des logements pour répondre aux besoins des ménages actuels. Tous les centres anciens historiques ont perdu de la population et la question du logement reste donc toujours prioritaire. »

Un outil de la planification urbaine

L'action s'inscrit dans la durée : l'unité de temps est la décennie ! Cela aurait pu dissuader des élus. Ce n'est plus le cas. Au sein de la commission nationale des secteurs sauvegardés, que j'ai présidée pendant dix ans, nous recueillons beaucoup de demandes. Près de 110-120 élus sont engagés dans la procédure d'admission. Ceux qui y sont déjà en sont à vouloir étendre et moderniser leur secteur sauvegardé. Il est désormais admis que celui-ci est tout sauf une contrainte, mais bien une nécessité.

La procédure engage l' élu dans un processus continu qui donne lieu à un travail constant de révision et de projets. C'est en cela que c'est passionnant. L'erreur serait d'envisager la démarche de sauvegarde isolément du reste de la planification urbaine et de la restreindre à une question de périmètre. Elle doit au contraire être au cœur de la planification urbaine et donc s'inscrire pleinement dans le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD), instauré par la loi SRU.



Place de la Fontaine

De tous les documents d'urbanisme, le plan de sauvegarde est sans doute l'outil le plus abouti. Son élaboration suppose un important investissement intellectuel et en temps, ne serait-ce qu'en raison du patient travail d'inventaire du patrimoine.

Cet inventaire est l'occasion d'esquisser les premières interventions à envisager (les modifications de façade, la réfection de voirie, etc.), de nouer un premier contact avec les habitants lors des visites... Il importe de travailler aussi étroitement avec les commerçants. À Chinon, nous avons refait toutes les rues en les impliquant dans des comités de pilotage, en charge de la programmation des travaux.

Quant à l'architecte des bâtiments de France, il convient de l'associer en amont systématiquement. Il sait qu'il est là pour aider plutôt que sanctionner. Le veto n'est pas l'expression d'une mauvaise volonté de sa part. Il signifie juste qu'on n'a pas suffisamment travaillé ensemble.

Comme pour toute démarche de planification urbaine, il faut que l' élu ait une vision d'ensemble et qu'il sache la faire partager.

Compte tenu de l'importance de cet investissement, il est illusoire de définir le plan de sauvegarde sans mettre en place un service dédié à sa gestion. Sans quoi il risque de finir encore au fond d'un tiroir. »

« À l'origine de mon engagement... »

Yves Dauge : nous sommes tous marqués par les paysages de notre enfance. Pour moi, ceux du Val-de-Loire, ruraux et agricoles, avec leurs petites villes... J'ai été un des directeurs du bureau d'études de réalisations urbaines qui a activement participé, en concertation avec le ministère de l'Équipement, à la réflexion sur la sauvegarde des centres historiques.

Dans les années 60-70, nos centres historiques étaient dégradés, voire insalubres. Dans les milieux de l'urbanisme, beaucoup considéraient qu'il était préférable de les détruire au profit d'un urbanisme fonctionnel. Nous, nous étions convaincus que nous pouvions être modernes sans être dans la rupture !

Nous avons participé à un programme de requalification des centres anciens de villes moyennes, dans l'idée d'aller au-delà de la restauration de monuments, de privilégier une approche globale de la ville, respectueuse de son histoire et de son contexte géographique.

La ville comme laboratoire

Priorité au logement et à l'attractivité commerciale

Le secteur sauvegardé de Chinon a été créé en 1968. Mais dans les années 60, cet outil était davantage souhaité par l'État que par les villes elles-mêmes, qui pouvaient y voir une entrave à leur développement urbain. Résultat : le plan de sauvegarde restait au fond du tiroir. À défaut de contribuer à la requalification, au moins épargnait-il la démolition des bâtiments anciens.

Avec le concours de l'architecte Alexandre Melissinos, j'ai voulu apporter la démonstration que le plan de sauvegarde pouvait être un outil de modernisation.

Tout en consentant un important effort dans la restauration de monuments (la citadelle et la collégiale Saint-Mexme), nos priorités ont été le logement et l'attractivité commerciale. Concrètement, nous avons acquis des immeubles souvent classés avec le concours de l'État, de la Région et de l'office HLM départemental. Le dispositif fiscal n'est intervenu qu'après : la ville était trop dégradée pour attirer les investisseurs privés. C'est à partir du moment où les rues ont été refaites, la voirie requalifiée, l'accessibilité aux logements améliorée... qu'ils sont arrivés, dans les années 90.



Ascenseur entre ville haute et basse

Pour améliorer l'attractivité commerciale, j'ai notamment fait aménager un ascenseur reliant les hauteurs de la ville où se trouve la citadelle, et le centre-ville en contre-bas. Jusqu'ici les visiteurs qui se rendaient à la citadelle se contentaient de contempler de là le centre-ville, avant de repartir.

Cette double priorité s'est accompagnée d'un important travail sur l'espace public consistant non pas à bannir la voiture (Chinon n'a pas les moyens de développer des transports publics), mais à en limiter l'usage. Au final, le centre ancien n'a pas gagné plus d'habitants. Si vous voulez transformer des îlots anciens en lieux de

avant



Restauration du Grand Carroi

après



et demain ?

Bien des centres historiques sont encore dans une situation critique. Les aides sont indispensables au titre des surcoûts architecturaux.

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) mis en place à l'origine pour les quartiers périphériques d'habitat social a été étendu à une vingtaine de quartiers de centres-villes. Pourquoi ne pas l'étendre encore ? Cette procédure opérationnelle exceptionnelle pourrait être articulée au plan

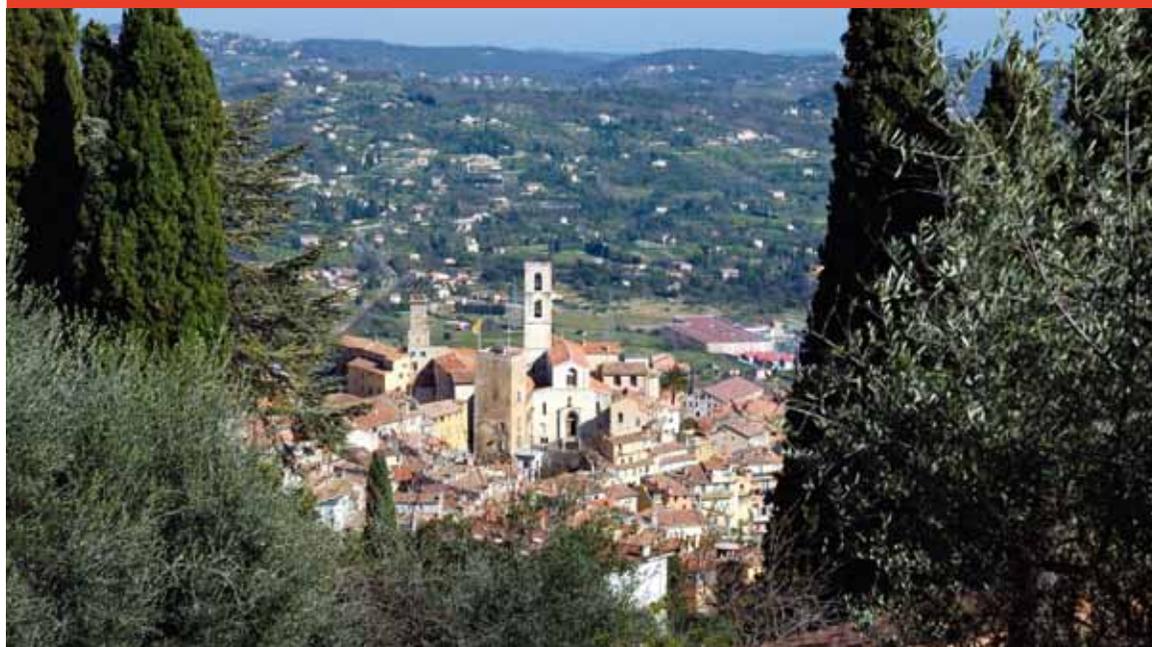
de sauvegarde. Certes, l'Etat est confronté à des restrictions budgétaires, mais nous sommes face à un défi qui devrait être parmi ses priorités. La dégradation de quartiers anciens participe de la désespérance sociale qui se traduit ensuite dans les votes !

La politique des centres historiques est créatrice d'emplois qualifiés, d'économies d'énergie, de logements. Elle est un exemple parfait du développement durable. »

Grasse

> Paroles de Jean-Pierre Leleux

Maire depuis 1995, sénateur des Alpes-Maritimes depuis 2008, président de la communauté d'agglomération Pôle Azur Provence



GRASSE

- Sous-préfecture des Alpes-Maritimes
- 52 019 Grassois, 4 444 ha
- Secteur sauvegardé créé en 1974
- Ville d'art et d'histoire depuis 2003

Patrimoine

Ville au visage provençal perchée sur un éperon rocheux. Grasse s'étend grâce à l'activité de la tannerie à partir du Moyen-Âge. Avec la mode des gants parfumés, les parfumeurs s'imposent comme une nouvelle corporation, marquant durablement le paysage urbain.

« À l'origine de mon engagement... »

Jean-Pierre Leleux : j'ai grandi à Grasse, du temps où le centre historique était encore animé par les commerçants et les habitants. De là cette sensibilité que j'ai toujours eue à l'enjeu de sa sauvegarde.

Au cours des Trente glorieuses, comme beaucoup de centres historiques, celui de Grasse a connu un développement centrifuge.

Ses habitants sont partis progressivement dans les hameaux des alentours, en quête de conditions de logement plus confortables. De fait, les bâtiments du centre historique, pour certains de l'époque médiévale, n'offraient pas le confort auquel aspiraient désormais les ménages. Résultat : délaissé par les propriétaires, le centre historique s'est paupérisé et dégradé au point que plusieurs immeubles sont aujourd'hui en péril. En tant que maire, je ne pouvais accepter cette situation. J'ai voulu lui réinsuffler de l'énergie et de la mixité sociale.

La ville comme laboratoire

Faire du patrimoine un atout pour la ville

Le centre historique de Grasse compte un très beau patrimoine architectural et urbain - la cathédrale, des couvents, l'ancien Evêché, qu'occupe aujourd'hui la mairie, places et placettes, 600 immeubles de style provençal ou génois édifiés dans un labyrinthe très serré de ruelles en pente. Pour autant, mon intention n'est pas d'en faire un musée à ciel ouvert. Le plan de sauvegarde n'a de sens que s'il concourt au développement économique du territoire et à la mixité sociale.

Un centre historique qui n'a pas de commerce, ne serait-ce qu'une boulangerie et une épicerie, et de logements habités par des gens d'horizons sociaux différents, n'est plus un centre-ville.

Nous partons de loin : durant des décennies, des aménagements ont été apportés en dépit du bon sens. Notre plan de sauvegarde et de mise en valeur se révèle être un document d'urbanisme complexe à élaborer ; croisant les enjeux d'espaces publics, de protection du patrimoine, d'habitabilité. Naturellement, nous faisons un effort de pédagogie. Plusieurs réunions publiques de concertation ont d'ores et déjà été organisées avec les propriétaires du centre-ville. En plus des incitations fiscales existantes,



Tour de l'Évêché

nous délibérerons prochainement sur des possibilités d'indemnisation, sur la base de critères précis, les surcoûts dus à la qualité architecturale étant conséquents. Au-delà de la préservation du patrimoine ancien, le plan de sauvegarde s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain appuyé sur l'existant. D'où notre souci de l'articuler aux autres dispositifs dans lesquels nous nous inscrivons : d'une part, les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat, particulièrement utiles pour la restauration du patrimoine privé, d'autre part, le projet de rénovation urbaine (PRU), contractualisé avec

l'ANRU, l'État, le conseil général des Alpes-Maritimes, le conseil régional PACA et les bailleurs sociaux entre autres. Ces différents outils sont complémentaires. Ils concourent tous à remettre de la vie dans le cœur historique de la ville. »

Tisser les liens entre cœur et territoire

4/5^e de la population de Grasse ne vit pas dans le centre-ville. Beaucoup de Grassois se posent donc des questions sur les investissements consentis pour sa sauvegarde. Je me dois de les convaincre du fait que, même s'ils vivent à quelques kilomètres de-là, dans un hameau, leur cadre de vie dépend de la vitalité du cœur de ville.

Le centre historique est à la ville ce que le cœur humain est au corps. S'il est malade, c'est tout le territoire environnant qui en pâtit.

C'est particulièrement vrai d'une commune étendue comme Grasse. Ce n'est pas seulement le maire qui s'exprime ici, mais le président de la communauté d'agglomération. Je me souviens, tout jeune conseiller municipal, des premières esquisses du secteur sauvegardé. Quarante ans après, malgré la qualité des dis-



Place de L'Évêché

positifs de la loi Malraux, la mise en œuvre a été plus lente que ce qu'on pouvait imaginer. Cela suppose des opérations qui peuvent paraître extrêmement longues et coûteuses, parce que partenariales et confrontées à des obstacles juridiques comme l'obligation de reconstituer des copropriétés improbables, alors même qu'on ne trouve plus toujours traces des héritiers. Sans compter qu'au fil des décennies passées, des propriétaires ont procédé à des aménagements sauvages sur lesquels il est difficile de revenir.

Un secteur sauvegardé n'en est pas moins indispensable. En son absence, il ne serait plus resté grand-chose du patrimoine de Grasse. On ne saurait cependant appliquer partout les mêmes recettes. À chaque ville, ses spécificités. À Grasse, plusieurs particularités rendent la mise en œuvre d'une politique de sauvegarde peut-être plus difficile qu'ailleurs. D'abord, la topographie : le centre historique de Grasse est sur un flanc de côte, avec une forte déclivité. Si cela assure une vue magnifique sur le golfe de la Méditerranée, la fonctionnalité du territoire n'est pas évidente. Ensuite, le centre historique est particulièrement étendu. Il comptait déjà 6 000 habitants au Moyen Âge. Enfin, la population qui est venue s'installer au cours de ces toutes dernières années est en situation de précarité. J'ajoute que Grasse a connu des alternances politiques préjudiciables à la continuité de l'action. Or, en matière de sauvegarde, on ne peut changer de cap. Il faut une vision d'ensemble aussi cohérente que possible et s'y tenir. »



Réhabilitation de la rue de l'Oratoire

et demain ?

« Oui au respect du patrimoine hérité du passé, non à la mort de nos villes moyennes ! Entre le besoin de souplesse dans les actions de sauvegarde d'un patrimoine ancien et l'exigence de règles, il faut trouver le juste milieu. On ne traite pas un centre historique provençal comme on le fait en Bretagne ! Le secteur sauvegardé constitue un outil pertinent et opérationnel, élaboré il y a 50 ans, qui doit être actualisé au plus près des attentes concrètes, en se nourrissant des expéri-

mentations de terrain. Des discussions avec la DRAC et les architectes des bâtiments de France devraient nous aider à parvenir à un juste équilibre. Nous engageons une réflexion sur la formation et la « labellisation » des entreprises artisanales et des professionnels de l'immobilier habitées à travailler en secteur sauvegardé. Ce travail avec les professionnels est un maillon essentiel et engage la réussite du projet. »

Lille

> Paroles de Martine Aubry

Maire depuis 2001, présidente de Lille Métropole Communauté urbaine



LILLE

- 226 827 lillois, 3 483 hectares
- Secteur sauvegardé créé en 1967, approuvé en 1980
- Capitale européenne de la culture en 2004
- Ville d'art et d'histoire depuis 2004

Patrimoine

Creuset des cultures française et flamande, Lille a su assurer une transition entre poste militaire protégé par la Citadelle Vauban, et carrefour socio-économique foisonnant dont témoignent la Vieille Bourse, vestige de l'occupation espagnole et la Grand-Place.

Un projet social et durable, un projet culturel pour la Ville du XXI^e siècle

« Dans la relation étroite nouée entre la ville, la communauté urbaine et l'État, garant de la protection et de la mise en valeur du patrimoine, nous avons également pris en compte la transformation des usages et des modes de vie.

Le centre historique de la ville de Lille est un lieu vivant, où les efforts déployés par la collectivité ont permis de maintenir une véritable mixité sociale, comme en témoignent la présence de nombreux logements locaux sociaux tant dans le patrimoine bâti ancien rénové que dans les constructions récentes. La refonte des espaces publics en "zones de rencontre", l'harmonisation des vitrines des commerces, l'adoption d'une charte qui a permis l'embellissement des terrasses de cafés et de restaurants... sont autant d'exemples d'interventions venant qualifier l'espace urbain. La navette du Vieux Lille, des petits bus adaptés à l'étroitesse des rues de la ville ancienne, ou le soin accordé aux implantations du V'Lille, le vélo en libre service, témoignent de la capacité à adapter notre centre historique aux enjeux de la mobilité durable. La métamorphose de l'église baroque Sainte-Marie-Madeleine en lieu d'art contemporain, la multiplication des interventions d'artistes – permanentes ou éphémères – comme l'appel à des concep-



Ancien moulin Saint-Pierre, rue de La Monnaie.

teurs lumière pour mettre en valeur notre patrimoine de nuit... illustrent la volonté de révéler notre héritage. Capitale européenne de la Culture en 2004, Ville d'art et d'histoire, nous savons à quel point les richesses de l'ensemble patrimonial du centre historique de Lille sont un atout à protéger.

Le dialogue avec l'architecte des bâtiments de France est l'occasion de débats fructueux autour de l'idée centrale que nous avons voulu partager : éviter le "pastiche" et permettre au contraire, dans le tissu ancien, à l'architecture contemporaine et à la créativité de s'exprimer, à la condition qu'elle préserve l'image de la ville, pour la transcender sans toutefois la dénaturer.

Il s'agit-là d'un exercice délicat. Entre protection et création, nous souhaitons actualiser notre Plan de sauvegarde et de mise en valeur. Nous avons décidé d'engager en 2010 une étude préalable visant à évaluer le fonctionnement du secteur sauvegardé et à mettre cet outil au service de notre projet urbain, à lui donner un nouvel horizon. En effet, le centre historique de Lille doit faire face à de nouvelles dynamiques urbaines liées à sa fonction de cœur d'agglomération et qui croisent plusieurs dimensions : déplacements, urbanisme, espaces publics, patrimoine, commerce, habitat, etc. »

« À l'origine de mon engagement... »

Martine Aubry : notre projet urbain repose sur une conviction : c'est d'abord dans la reconnaissance des lieux et des pratiques de celles et ceux qui y vivent que se joue l'apprentissage de la ville et de la citoyenneté.

La forme urbaine, comme le patrimoine, dessinent les contours de lieux et de quartiers dans lesquels se forge l'identité des habitants.

Avec mon équipe, mon ambition est de réconcilier l'homme avec la ville, de créer un "nouvel art de ville".

Notre volonté est triple : lutter contre l'éclatement des fonctions pour reconstruire la ville dans chaque quartier, la ville où se mêlent les fonctions et les hommes ; mettre en réseau les territoires et les hommes, de l'échelle de la proximité à celle de la métropole ; affirmer la ville à partir de ses repères, valorisant le patrimoine existant pour construire celui de l'avenir.

La ville comme laboratoire

Un "nouvel art de ville"

« Chaque territoire développe une personnalité, faite du croisement entre les différentes générations et source de lien social. Affirmer la ville à partir de ses repères, c'est imaginer la ville du XXI^e siècle, en phase avec son temps. C'est dans cet esprit que nous abordons aujourd'hui la "renaissance" de notre secteur sauvegardé approuvé en 1980 et qui couvre à Lille le secteur dit du "Vieux-Lille". Nous voulons éviter ce qui se produit lorsque rien n'est fait : le risque de voir les centres historiques transformés en villes-musées, désertées par les habitants ou excluant les catégories sociales les moins favorisées.

Dans le Vieux-Lille, comme dans tous les territoires de notre métropole, nous voulons questionner la forme urbaine et l'organisation des espaces publics pour y favoriser le croisement de tous les usages et pratiques sociales.

Marqué à la fois par la présence de l'eau qui structure le paysage lillois et par l'héritage des formes de la ville médiévale, support d'une architecture dominée par la Renaissance flamande, le secteur sauvegardé a véritablement permis de protéger et de valoriser notre patrimoine urbain. Non seulement, il a mis en exergue les repères constitutifs de la trame urbaine : l'imbrication de rues et de ruelles étroites pavées comme la succession de



Notre-Dame-de-la-Treille

places définit aujourd'hui le cadre du quartier historique. Mais encore, il a permis d'activer la conservation et la réhabilitation des îlots au parcellaire étroit où des édifices majeurs tels les églises (Sainte-Catherine, Sainte-Marie-Madeleine...), les institutions (hospice Comtesse, Vieille Bourse...) côtoient des maisons de marchand en brique (îlot Comtesse) et surtout des alignements de maisons en brique avec soubassement de pierre, érigées aux XVII^e et XVIII^e siècles, qui donnent aujourd'hui son unité au bâti du Vieux-Lille. »



Requalification de la place aux Oignons

et demain ?

« Les évolutions liées aux nouveaux usages mettent en relief plusieurs questions : Comment préserver le patrimoine bâti et valoriser l'habitat en cohérence avec les objectifs de développement durable ? Comment y intégrer l'impact des orientations des plans de déplacement urbain et repenser en conséquence l'aménagement des espaces publics ? Comment adapter le bâti aux activités économiques et commerciales, à la prise en compte des contraintes d'accessibilité et à l'occupation

des étages des immeubles du cœur de ville ? Comment prendre en compte les grands projets ? Au-delà de l'actualisation d'un règlement, le secteur sauvegardé constitue un levier pour le projet social et durable des villes, démarche que nous souhaitons partager naturellement avec l'Etat. C'est aussi un socle pour un projet culturel qui veut bâtir les repères de la ville de demain. »

Nancy

> Paroles de André Rossinot

Maire depuis 1983, président de la communauté urbaine du Grand Nancy depuis 2001, ancien ministre



NANCY

- Préfecture de Meurthe-et-Moselle
- 106 318 Nancéiens, 1 500 ha
- Grand Nancy : 256 966 habitants
- Secteur sauvegardé créé en 1976, approuvé en 1996, en cours d'extension
- ZPPAUP depuis 2008

Patrimoine

Nancy a su tirer de sa position de carrefour militaire un foisonnement culturel et artistique, atteignant ses plus belles expressions dans la majestueuse place royale du XVIII^e siècle reliant ville médiévale et ville Renaissance, ou encore dans l'Art Nouveau.

Comment s'y est-on pris ? En prenant le temps de nous promener dans la ville ! Le projet permettra de redonner à la ville de Charles III (amputée dans les années 65-70 par l'aménagement d'un centre commercial et de tours) toute son attractivité économique et commerciale. »

Un levier économique

« La procédure de reconnaissance du secteur sauvegardé est particulièrement longue. Dans le cas de Nancy, elle a duré vingt ans, du fait, il est vrai, de conflits antérieurs qu'il m'a fallu prendre le temps de cicatrifier.

Une fois que le secteur sauvegardé est reconnu, il ne faut pas croire que l'essentiel a été fait, il importe d'entretenir la dynamique. À Nancy, du fait du renouvellement des équipes au sein du conseil municipal, comme dans les structures concernées, cette dynamique s'était quelque peu émoussée. Au fil des années, le secteur sauvegardé a pu être perçu comme un lieu où les démarches (comme changer une devanture, obtenir un permis de construire) paraissaient plus compliquées qu'ailleurs. Un nouveau regard sur cet outil s'est imposé, à l'aune des modes de vie d'aujourd'hui. C'est tout l'enjeu de la révision du plan de sauvegarde.

Le secteur sauvegardé met l'élu en relation avec plusieurs interlocuteurs qu'il faut voir comme autant de compétences : l'État, les architectes des bâtiments de



Rue des Dominicains : mêler les usages.

France, le service territorial de l'architecture et du patrimoine, la région et ses compétences en matière d'inventaire. Sans oublier les services de la ville, l'agence d'urbanisme, les services de la communauté urbaine... En bref, l'élu n'est pas seul.

Le secteur sauvegardé est au carrefour de plusieurs problématiques : habitat, transport, stationnement... Si l'élu doit impulser une volonté, il importe qu'il sache s'entourer.

J'ai eu la chance de pouvoir compter sur des collaborateurs particulièrement pédagogues. Mes interlocuteurs, ce sont aussi les autres élus de la communauté urbaine. Car entre la première étape et celle que l'on vit aujourd'hui, le contexte a changé : le secteur sauvegardé de Nancy est désormais sous la responsabilité de la communauté urbaine du Grand Nancy.

La question du financement de la réhabilitation en secteur sauvegardé se pose aujourd'hui avec acuité. Nous allons organiser une manifestation autour de ce qui a été fait dans d'autres villes en y conviant des architectes, des investisseurs et les maîtrises d'œuvre locales, pour les inciter à poursuivre l'effort. Au mois de février 2013, dans le cadre d'un grand événement culturel dédié à l'âge d'or de la Renaissance en Lorraine et à Nancy, une grande exposition est programmée sur "la ville révélée", que ce soit la ville en surface ou la ville souterraine avec ses ruisseaux. L'enjeu est de sensibiliser le public à la vocation multifonctionnelle du secteur sauvegardé. Celui-ci doit répondre à des exigences esthétiques mais aussi contribuer au projet urbain ainsi qu'au développement économique et social de la ville. »

« À l'origine de mon engagement... »

André Rossinot : je suis médecin chirurgien de profession et j'ai enseigné l'anatomie à la faculté de médecine de Nancy. Cela n'est sans doute pas sans incidence sur mon approche de la ville. Je la perçois comme un grand corps vivant avec d'éventuelles plaies qu'il faut cicatrifier, des articulations qu'il faut comprendre.

Un plan de sauvegarde suppose une connaissance du patrimoine dans ses moindres détails, d'un bâtiment ancien dans ses différentes composantes.

Et puis, un médecin se doit d'être à l'écoute. Or, la mise en place d'un plan de sauvegarde suppose d'écouter beaucoup d'interlocuteurs. En l'occurrence, les propriétaires, mais aussi les architectes, les urbanistes... sans oublier les élus de la communauté urbaine. Enfin, j'aime apprendre. Et précisément, à travers la mise en place du secteur sauvegardé, j'ai beaucoup appris : sur l'histoire de ma ville, son patrimoine et son urbanisme.

La ville comme laboratoire

Des cœurs de ville au cœur de l'agglomération

« Nancy a la particularité de n'avoir pas moins de trois centres historiques situés sur un axe nord-sud correspondant à autant de villes : la ville médiévale, la ville Renaissance et, entre les deux, la ville du XVIII^e siècle, de Stanislas et d'Emmanuel Héré, qui fait en quelque sorte la synthèse.

Le secteur sauvegardé, c'est avant tout plusieurs quartiers et, à ce titre, il doit rester vivant. Il compte de beaux musées, mais il n'a pas vocation à être lui-même un musée.

Il doit être animé commercialement et habité, d'où les efforts déployés en matière d'habitat et de logement, dans un souci de maintenir une mixité sociale. En 1984, nous avons commencé par lancer des campagnes annuelles de ravalement qui ont concerné 5 000 immeubles. Ensuite, nous avons mené plusieurs OPAH. La ville a racheté avec l'Office HLM les bâtiments délabrés pour les réhabiliter et y accueillir des gens de condition modeste. Et ce, en plein cœur de la ville médiévale, à une centaine de mètres du palais Ducal. J'y tenais et me suis battu pour cela !



Porte de La Craffe.

En tant que président de la communauté urbaine du Grand Nancy, mon ambition a été de faire des cœurs historiques de la ville le cœur de l'agglomération. De cette ambition découle le projet Nancy Grand Cœur qui concerne 15 ha autour de la gare. J'ai monté un partenariat avec RFF, la SNCF et nos responsables de transport pour constituer à proximité de la gare un pôle multimodal à l'échelle des besoins de l'agglomération. Nous avons sollicité Jean-Marie Duthilleul, qui a bâti un projet urbain prenant en compte la proximité des places des trois villes. Avec lui, nous avons veillé à faire le lien "physiologique" entre le pôle multimodal et le secteur sauvegardé.

avant



après



La Grand Rue rénovée : dynamiser l'espace public.

et demain ?

« Depuis la loi Malraux, la communauté urbaine s'est imposée comme un autre acteur essentiel. Naturellement, l'État reste un partenaire majeur. J'espère d'ailleurs que les incitations fiscales ne seront pas remises en cause au prétexte qu'elles s'apparenteraient à une niche.

Nous devons faire face à un autre défi : la transcription dans les secteurs sauvegardés des lois du Grenelle de l'environnement relatives notamment aux économies d'énergie ou de la loi sur le handicap. Que fait-on avec

un vieux magasin dont l'accès se fait par un escalier ? Qui prend en charge l'adaptation aux nouvelles normes ? Pour l'heure, la doctrine du corps des architectes des bâtiments de France en est encore à ses balbutiements. Pour autant, je suis convaincu que le développement durable est soluble dans les secteurs sauvegardés, quitte à réinterroger la tutelle du ministère de la Culture. Par définition, la transversalité du développement durable appelle une démarche interministérielle. »

Narbonne

> Paroles de Jacques Bascou

Maire depuis 2008, président du Grand Narbonne communauté d'agglomération, député (1997-2012) président du groupe d'études sur les Villes d'art et d'histoire à l'Assemblée nationale



NARBONNE

- Sous-Préfecture de l'Aude
- 52 200 Narbonnais 17 554 ha
- Secteur sauvegardé créé 2005
- Ville d'art et d'histoire depuis 2006

Patrimoine

Véritable livre d'histoire de l'art à ciel ouvert, Narbonne lie vestiges antiques, patrimoines médiéval, classique et contemporain aux accents languedocien et méditerranéen, célébrés dans les futurs musées de la Romanité et du palais des Archevêques.

Dialogue pour une ville durable

« La ville du XXI^e siècle doit être durable. Je parle de vrai développement durable qui respecte l'environnement, sans oublier en chemin l'économie et le social. Notre projet d'aménagement des promenades centrales entre dans ce cadre. Concernant le volet environnemental, la moitié de son coût est consacrée à la reprise de réseaux souterrains, en particulier d'anciens égouts qui se déversaient dans le canal, polluant ses eaux qui se jettent à la mer. Sur le plan économique, ce chantier de rénovation crée de la richesse et de l'emploi non délocalisables. Mais les retombées économiques seront plus permanentes car l'arrivée à terme de ce projet va accroître l'attractivité de la ville au profit du tourisme et du commerce. Enfin, sur le volet social, des clauses ont été passées avec les entreprises retenues dans le cadre des marchés publics. Ce dispositif a permis de concrétiser des embauches, y compris en CDI. Mais là encore, il faut voir plus loin.

En déclenchant une dynamique de revitalisation du cœur de ville, cet aménagement contribuera à repeupler et resocialiser des quartiers délaissés et dégradés. Comme dans beaucoup d'autres villes, le cœur de Narbonne tend à se dépeupler et se paupériser.



Sur la place de la mairie, les vestiges de la Via Domitia attirent la foule.

Malgré l'investissement des particuliers, les conditions d'habitat et les moyens de déplacements ne sont plus en phase avec les modes de vie actuels. C'est pourquoi il faut recréer une dynamique, un cercle vertueux qui donne envie de revenir vers les centres historiques. Il faut retrouver tous les agréments de la vie citadine et un goût du vivre ensemble.

Les secteurs sauvegardés réhabilités ont vocation à se redensifier en population, donc à limiter les déplacements urbains et leurs nuisances. C'est un grand changement par rapport à la politique consistant à consommer beaucoup d'espaces naturels par un étalement sans fin.

Ce projet global passe par une action sur le logement. Il faut mobiliser et coordonner les dispositifs existants, et bien les expliquer aux usagers et aux professionnels concernés. Cela va de pair avec la mise en œuvre d'un plan de déplacements repensé à l'échelle de l'agglomération, incluant des parkings d'entrée de ville, des navettes nombreuses y compris sur le canal, sans oublier les modes de déplacement doux. Mais surtout, cette politique réclame de la pédagogie. Il faut bien faire entendre que la mise en valeur du patrimoine n'est pas un acte nostalgique et passéiste, mais un réel projet d'avenir, à la fois respectueux de l'environnement, créateur de richesses et porteur de mieux vivre. »

« À l'origine de mon engagement... »

Jacques Bascou : J'ai toujours été sensibilisé par le patrimoine de Narbonne qui découle d'un passé prestigieux à plusieurs époques importantes de l'Histoire. C'est tout naturellement que j'ai voté pour la mise en place du secteur sauvegardé en 2005, et que j'ai approuvé l'adhésion au label Ville et Pays d'art et d'histoire.

Il faut prolonger l'œuvre des bâtisseurs de la cité et l'adapter aux besoins des modes de vie actuels.

La mise en panne de la loi Malraux a montré la nécessité de coordonner les actions de rénovation et de revitalisation des centres anciens. Cela m'a conduit, en tant que député, à sensibiliser mes collègues en relançant le groupe d'études sur les Villes d'art et d'histoire. L'objectif n'est pas de créer des musées à ciel ouvert, mais bien de redonner aux centres anciens leurs fonctions d'habitat, de centre commercial, de lieu d'échanges et de sociabilité, avec des espaces d'animation, de convivialité et de culture.

La ville comme laboratoire

Le canal de la Robine, trait d'union du cœur de ville

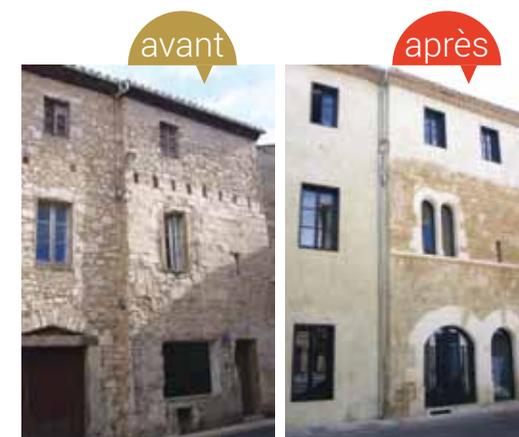
« La ville s'est construite à l'époque romaine au bord d'un bras du fleuve Atax qui plus tard deviendra l'Aude. Le fleuve ayant changé de cours au Moyen Age, son lit fut réaménagé en prolongement du Canal du Midi, reliant Narbonne au port de commerce de La Nouvelle. Ce canal, la Robine, sépare deux quartiers. Le plus ancien, rive gauche, est celui de la Cité autour de la cathédrale et de l'ancien Forum romain. En face, se situe le quartier de Bourg où régnait une intense activité commerciale et artisanale. À l'époque médiévale, des remparts entouraient les deux quartiers et le canal fut longtemps perçu comme une frontière par les habitants. J'ai souhaité en faire un trait d'union en réaménageant les promenades et les berges. C'est un enjeu majeur, un acte fondateur de la revitalisation du cœur de ville... »

Au fil des siècles, la Méditerranée s'est éloignée de Narbonne, mais la Robine permet de retrouver le lien avec l'eau et la mer.

Le réaménagement des deux promenades symétriques des Barques et du Cours Mirabeau vise à redonner de la cohérence au plus grand espace public de la ville. Au fil des décennies, ces promenades avaient connu diverses évolutions sans souci d'unité ni d'harmonie. L'empilement d'aménagements partiels formait un ensemble hétéroclite. Le paysage était brouillé, l'ensemble vieillot, peu attractif. Tout cela donnait une image poussiéreuse du cœur de ville, alors que c'est le cœur vivant de la cité. Les habitants de tous les quartiers, et les nombreux touristes s'y retrouvent en toutes occasions, notamment autour des Halles, notre marché couvert si vivant et attractif. »



Maison des Trois nourrices.



Réhabilitation d'un immeuble rue Edgar Quinet.

et demain ?

« La principale menace est de laisser les quartiers anciens dans l'immobilité, sans projet de vie et de ville, et de ne plus oser y intervenir. Notre secteur sauvegardé, en cours de gestation, devrait nous aider à inscrire le cœur de ville dans un projet d'avenir global, relié à l'ensemble des quartiers contemporains, en créant un effet levier sur la qualité du paysage urbain. Les propriétaires privés doivent s'intégrer pleinement dans la démarche et entretenir leurs biens. La municipalité les accompagne et mène une action forte contre l'habitat insalubre avec un volet social.

Le financement doit continuer à être partagé entre les différents partenaires publics et privés sur des objectifs également partagés. L'étude du Ministère du Budget sur la fiscalité Malraux à laquelle j'ai participé en 2011, a rappelé la diversité des problèmes sociaux et économiques auxquels les villes anciennes doivent faire face. Un nouveau cadre global, un "Malraux II" est à imaginer, intégré au cœur des politiques publiques, en tenant compte des contextes locaux, donc en y introduisant de la souplesse. »

Rennes

> Paroles de Daniel Delaveau

Maire et président de Rennes Métropole depuis 2008



RENNES

- Préfecture d'Ille-et-Vilaine
- 214 813 Rennais, 5 039 ha
- Secteur sauvegardé créé en 1966, approuvé en 1985, mis en révision
- Métropole d'art et d'histoire depuis 1986 (38 communes)

Patrimoine

L'antique cité, née au confluent de l'Ille et de la Vilaine, est rythmée de maisons à pans de bois, laissant place aux immeubles en pierre après l'incendie de 1720.

Une boîte à outils spécifique

Les requalifications de quartiers anciens sont d'une grande complexité technique, et supposent des politiques de longue haleine. De là, sans doute, les hésitations des élus. Pourtant, à trop attendre, on risque de rendre plus compliquée la sauvegarde des secteurs concernés.

À ceux qui s'inquiètent des coûts de telles opérations, je rappellerai que ce sont des investissements productifs : ils engendrent de l'activité pour les entreprises du bâtiment et des travaux publics, induisent des emplois non délocalisables, valorisent des savoir-faire artisanaux.

La réhabilitation d'un quartier ancien consolide les dynamiques urbaines qui sont une des clés de la croissance et du développement économique.

On résume trop souvent la politique de logement à la construction neuve. En réalité, celle-ci n'est qu'un élément d'une chaîne, qui comprend aussi la réhabilitation de l'ancien.

Et contrairement à ce qu'on pense, le patrimoine immobilier en centre-ville est loin d'être occupé par des milieux privilégiés et des "bobos". Des propriétaires à



Pace Sainte-Anne.

revenus modestes, qui n'ont pas les moyens d'engager des travaux, y vivent aussi. À Rennes, la complexité de la requalification du centre ancien est en partie liée aux très nombreux partenaires impliqués. La première action, c'est la mobilisation de l'ensemble des acteurs. Nous avons une responsabilité collective.

Le bâti rennais est composé à 80 % de copropriétés, c'est une ancienne et riche tradition historique, qui remonte au grand incendie de 1720, et 80 % de ces propriétaires sont des bailleurs. Compte-tenu des enjeux de sécurité, les OPAH thématiques depuis 1997 ont été centrées sur la réhabilitation des parties communes des immeubles, pour inciter les propriétaires privés à améliorer durablement la sécurité des bâtiments.

Nous avons également créé une mission "centre ancien", transformée aujourd'hui en Société publique locale d'aménagement - SPLA, qui coordonne les dispositifs existants. Les subventions publiques, modulées en fonction des situations, sont de l'ordre de 40 % du coût des travaux engagés.

Fin 2008, nous avons engagé une expertise sur les immeubles du centre ancien : le diagnostic, qui a porté sur plus de 1500 immeubles, a révélé 600 immeubles en voie de dégradation, dont 300 nécessitant une restructuration importante. Nous avons dès lors souhaité accélérer notre plan d'action et améliorer notre boîte à outils, de manière à être plus efficaces. »

« À l'origine de mon engagement... »

Daniel Delaveau : j'ai toujours été intéressé par l'Histoire, je suis donc sensible aux enjeux relatifs au patrimoine. Une ville ne meurt jamais, une ville évolue toujours, elle se transforme, se rénove, se reconstruit sur elle-même.

Parce que les constructions d'aujourd'hui sont le patrimoine de demain, il faut nouer un dialogue entre l'architecture héritée du passé et l'architecture contemporaine.

L'Histoire a d'ailleurs été une confrontation permanente entre le patrimoine ancien et les constructions du présent. Dans ce domaine comme dans d'autres, il y a toujours eu des controverses entre les "anciens" et les "modernes". Tout en veillant à préserver et à mettre en valeur les quartiers historiques, nous devons poursuivre l'histoire en nous montrant capables de bâtir le patrimoine de demain.

La ville comme laboratoire

Habiter le patrimoine

Cœur d'une ville de 80 000 habitants au sortir de la guerre, le centre ancien est aujourd'hui le cœur d'une aire urbaine de près de 600 000 habitants, sur un périmètre géographique quasiment identique.

Avec ses 23 000 habitants, ce cœur historique est à la fois un quartier d'habitat, de services de proximité, le premier centre commercial régional, avec 1600 commerces, et un pôle de centralités majeures qui participent au rayonnement de la ville et de son agglomération. Son accessibilité, qui sera renforcée avec la seconde ligne de métro, contribue à en faire un cœur vivant. Ce centre historique appartient à ses habitants et à la Bretagne toute entière. On y est attaché pour son histoire et son patrimoine, mais aussi en tant qu'espace de vie et de reconnaissance. C'est un lieu fédérateur. Les jeunes, tout particulièrement, aiment s'y donner rendez-vous, qu'ils viennent de Rennes ou d'une commune de l'agglomération. C'est "leur" centre-ville.

Le secteur sauvegardé est au carrefour de plusieurs politiques, aussi bien sociales et économiques que de transports et de logement. L'enjeu est d'autant plus important que la vitalité du centre-ville conditionne le vivre ensemble bien au-delà de son périmètre.

Les actions de réhabilitation et de sauvegarde s'intègrent dans notre projet urbain : notre stratégie vise à la fois à conforter le patrimoine du centre historique dans la mixité et à élargir le centre-ville, avec le projet EuroRennes autour de la gare.

La priorité a également été donnée à l'accueil des populations à travers une politique de logement très active. Notre politique de réhabilitation du centre-ville, nous l'avons donc conçue comme un élément de notre programme local de l'habitat. La volonté de maintenir une mixité sociale en centre historique s'est exprimée dès les années 70, à travers le Projet urbain défini par mon prédécesseur, Edmond Hervé. Ce sont plus de 1000 logements locatifs sociaux qui ont été construits en cœur de ville. »



Place Du Champ Jacquet.



La réhabilitation des parties communes, ici rue de Clisson, une clé de la lutte contre les incendies.

et demain ?

La sauvegarde du patrimoine ne saurait être l'apanage de l'administration centrale. Les élus locaux ont aussi cette préoccupation, et sont donc à même d'en être les garants. Certes, il importe de conserver les règles nationales tant elles assurent une cohérence et une égalité entre les territoires. Cependant, ces dispositifs ne sont pas toujours adaptés pour résoudre des situations particulières.

Il me semble important d'accorder davantage de marges de manœuvre aux acteurs locaux, qui détiennent aussi une capacité à agir par leur connaissance du territoire et leur proximité.

En ce qui nous concerne, nous aimerions aller plus vite. Mais les procédures sont parfois lourdes. Nous attendons du législateur qu'il les simplifie, dans le respect bien évidemment du droit de la propriété. »

Saintes

> **Paroles de Jean Rouger**

Maire depuis 2008, député (1997-2002)



SAINTES

- Sous-Préfecture de la Charente-Maritime
- 28 000 Saintais, 4 555 ha
- Secteur sauvegardé créé en 1990, approuvé en 2007
- Ville d'art et d'histoire depuis 1989
- ZPPAUP depuis 2002

Patrimoine

Site gallo-romain de la France de l'Ouest, ce chef-lieu devient au Moyen Age un relais privilégié sur le chemin de Saint-Jacques de Compostelle, dont témoignent de belles constructions romanes, aujourd'hui insérées dans un cadre urbain harmonieux qui s'étire de part et d'autre de la Charente.

Une clé : la sensibilisation

Un secteur sauvegardé mobilise une diversité de professionnels avec lesquels il est intéressant d'échanger : des urbanistes, des architectes, des historiens d'art. qui mobilisent chacun des savoirs divers et variés. En matière de secteur sauvegardé, l'œil de personnes extérieures est indispensable pour découvrir la richesse d'un patrimoine auquel les habitants ne prêtent plus la même attention.

Il importe de ne pas figer le passé dans une vision définitive. Car en réalité, le patrimoine ancien n'a cessé d'évoluer. La sauvegarde consiste donc aussi à faire découvrir l'évolution d'un quartier et des bâtiments qui le composent, au fil des siècles.

Au-delà de la pierre, il est aussi intéressant de saisir le patrimoine dans son environnement, de comprendre comment il a été conçu au regard de la lumière, de l'ambiance thermique, du climat, etc. En y regardant ainsi de plus près, on redécouvre alors des usages oubliés.

Le secteur sauvegardé repose sur un corpus de règles qu'on appréhende *a priori* comme autant de contraintes. En réalité, elles visent juste à permettre aux parties prenantes d'avoir un référentiel commun quant à la manière de conserver la mémoire de l'écriture de la cité. L'architecte des bâtiments de France s'en tient le plus souvent à un rôle d'arbitre dès lors qu'il constate l'existence d'une règle partagée entre les différentes parties prenantes.



L'Abbaye-aux-Dames, centre culturel autour de la musique.

L'erreur serait d'imposer des recommandations aux propriétaires. Il faut les associer à travers un travail de sensibilisation, de pédagogie. Le premier réflexe de beaucoup d'acquéreurs d'une maison ancienne est, quand bien même l'ont-ils acquis pour son ancienneté, de la transformer pour l'adapter à leurs usages. À l'élue de leur faire prendre conscience de sa valeur historique et du contexte dans lequel elle se situe. Les propriétaires auxquels on prend soin d'expliquer les règles, deviennent à leur tour des ambassadeurs de la démarche. Le travail pédagogique, porté par l'équipe de médiation qui anime la convention Ville d'art et d'histoire est important pour amener les habitants à sortir d'une vision par trop passéiste ou nostalgique du patrimoine.

Au-delà des règles, il y a un travail préalable de collectes de données, avec le concours de spécialistes, qui aident à faire émerger le projet.

Car les choses ne sont pas écrites par avance ! C'est aussi en cela que le secteur sauvegardé est une aventure passionnante.

Certes, le temps dans lequel s'inscrit le secteur sauvegardé déborde la durée d'un mandat électoral. À l'élue qui s'en inquiéterait, je dirais que c'est précisément ce qui fait la noblesse de son engagement. Et puis un secteur sauvegardé permet de prendre de la hauteur par rapport aux multiples sollicitations ordinaires dont un maire peut faire l'objet ! »

« À l'origine de mon engagement... »

Jean Rouger : en tant que médecin généraliste, j'ai été naturellement sensible aux conditions de vie de mes concitoyens. C'est par cette entrée que j'ai appréhendé le secteur sauvegardé.

Au moment où j'ai commencé mon parcours d'élue, au début des années 80, la notion de patrimoine se résumait encore à l'idée de monuments et d'édifices (principalement religieux ou culturels).

Progressivement, j'en suis venu à adopter une vision plus large, aidé en cela par le spectacle que je pouvais contempler depuis le belvédère où se situait l'hôpital. De là, je pouvais admirer Saintes, au lever comme au coucher du soleil. Certes, la cathédrale continuait à faire la fière, mais elle se révélait n'être qu'un élément parmi d'autres. Dans les maisons mêmes, j'ai vu disparaître des boiseries, des cheminées, tout ce qui fait la singularité de l'habitat. C'est en réaction à cela que j'ai milité pour qu'on pose des règles dans le traitement de l'extérieur comme de l'intérieur du bâti ancien.

La ville comme laboratoire

La réhabilitation du quartier de l'Arc de Triomphe

La création d'un secteur sauvegardé n'est pas allée de soi. Minoritaire au sein de l'équipe municipale, j'ai finalement réussi à convaincre le maire de se lancer dans la démarche. Un *Atelier du Patrimoine de Saintonge* a été fondé en 1989 pour créer un espace de débats et d'échanges autour de ce secteur associant les habitants et mettre en œuvre le contrat Ville d'art et d'histoire.

La plus-value du secteur sauvegardé, c'est de proposer une dynamique, un cadre de travail commun, qui va guider le débat entre celui qui possède, celui qui habite, celui qui transforme, de confronter leurs aspirations, de décider de leur vivre ensemble.

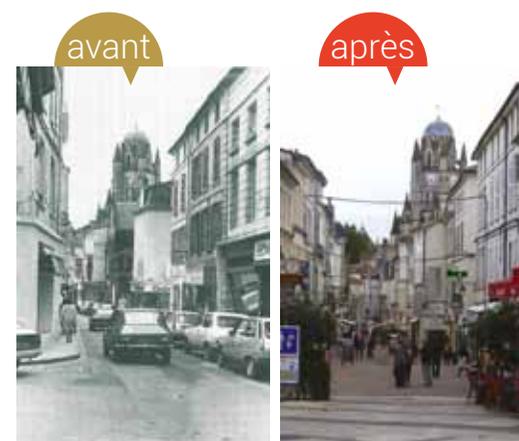
La requalification du quartier Arc de Triomphe est une de nos opérations emblématiques, inscrite dans une double démarche. D'une part, un aménagement en zone insalubre et inondable. D'autre part, la réhabilitation du patrimoine urbain : monuments, maisons, rues, espaces publics...

Edifié en l'an 19, l'Arc constituait une porte de la ville sur la célèbre *Via Agrippa*. Dressé à l'origine à l'entrée du pont franchissant la Charente, il s'est vu, au Moyen Age, entouré par les eaux du fleuve devenant ainsi le centre



Habiter entre pierre et jardin.

du pont... Le quartier s'était dégradé et progressivement vidé de ses habitants. La connaissance de la ville ancienne acquise au cours de l'élaboration du secteur sauvegardé a permis d'élaborer un projet faisant dialoguer habitat ancien restauré et habitat neuf, en conservant la structure en lanière et les venelles du site tout en résorbant l'insalubrité. L'opération, terminée en 2005, aura nécessité une dizaine d'années. Outre une récupération des matériaux, nous avons procédé à un rehaussement de l'ensemble pour le protéger des inondations. Aujourd'hui, le quartier a vu revenir les habitants. »



La piétonisation de la rue Alsace-Lorraine permet de revitaliser le quartier et de revaloriser le cadre de vie.

Le secteur sauvegardé est la démonstration vivante que la durabilité existe, y compris en matière architecturale, urbanistique, paysagère. Loin de s'être figé dans le passé, le patrimoine d'un secteur sauvegardé s'est adapté aux nouveaux besoins, pour peu qu'on en ait pris soin. Bien que construit il y a plusieurs siècles, on peut y vivre confortablement, moyennant des adaptations, à l'heure du portable, d'internet et du chauffage central. **Cette capacité d'adaptation, ce laboratoire d'expérimentations que constitue le cœur ancien doit nourrir**

nos réflexions sur la ville, le cadre de vie. Il est essentiel de renforcer le lien, parfois oublié, entre patrimoine et habitat, de réintégrer ces enjeux dans le débat politique, de mettre en débat la nature même de la ville, en arrêtant de juxtaposer des quartiers sans lien, ni urbain, ni environnemental, ni social. Naturellement, le financement reste le nerf de la guerre. Cependant, la priorité est de définir un projet d'ensemble car c'est lui qui conditionnera l'engagement de partenaires publics et privés. »

Sarlat-la-Canéda

> Paroles de Jean-Jacques de Peretti

Maire depuis 1989, président de la communauté de commune de Sarlat-Périgord Noir, ancien ministre, conseiller d'État



SARLAT-LA-CANÉDA

- Sous-préfecture de la Dordogne
- 10 100 Sarladais, 47 ha
- Secteur sauvegardé créé en 1964, approuvé en 1989

Patrimoine

La cité naît autour d'une abbaye bénédictine et prend son essor à partir du XII^e siècle. Ville pilote en matière d'expériences de protection du patrimoine, Sarlat a su préserver un ensemble urbain d'une étonnante densité tout en protégeant 77 monuments.

« À l'origine de mon engagement... »

Jean-Jacques de Peretti : enfant, j'étais intrigué par l'inscription sur des flèches signalétiques "Là est le trésor" figurant sur bon nombre d'édifices de Sarlat. La richesse ainsi désignée était celle de la valeur architecturale, artistique et historique de ces bâtisses entrelacées et mystérieuses... Là est sans doute l'origine de ma sensibilité pour l'architecture, également nourrie de la créativité de mon ami Jean Nouvel...

De formation juridique, je suis interpellé par le caractère inédit de la loi Malraux: un cadre réglementaire étendu à un ensemble urbain, assorti d'une dimension sociale.

Son rédacteur, le conseiller d'État Henry de Ségogne, écrivait dans l'Essor Sarladais dès novembre 1961 : « Notre but, pour Sarlat, est de rendre habitable les vieilles maisons qui peu à peu sont abandonnées et deviennent des taudis ». Sarlat a en effet été pionnière. Secteur sauvegardé dès 1964, la ville expérimente le premier îlot opérationnel français dès 1966.

La ville comme laboratoire

Conjuguer patrimoine et tourisme

Une véritable conscience patrimoniale apparaît lorsque Sarlat se révèle un formidable lieu de tournage avec *Le Capitaine Fracasse* de Cavalcanti (1928). Puis, en 1952, où la ville suit l'exemple d'Avignon et devient le cadre d'un festival de théâtre. Les pièces sont alors jouées dans un décor naturel. Le succès du festival influe sur les choix des premiers lieux de restauration et d'enfouissement des fils électriques. Dès les années 50, Sarlat devient une destination pour les vacanciers. En 1956, la brochure *Sarlat, nid de pierres et de verdure* prône la qualité architecturale de la ville et son savoir-faire artisanal. À Sarlat, la constitution d'un périmètre expérimental réduit - l'îlot opérationnel -, conjugué à l'action de l'architecte des Monuments historiques Yves-Marie Froidevaux, a concouru à réhabiliter un patrimoine en mauvais état et à maintenir une attractivité de la ville déjà dénommée "site pittoresque".

La mise en place d'un plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur a nécessité, de tout temps, une concertation très large entre l'architecte, les usagers de la ville et le conseil municipal.

C'est un véritable lieu de démocratie participative. Dans cette continuité, et à partir de 1989, en tant que maire, je n'ai eu de cesse de poursuivre le travail des pionniers qui s'étaient consacrés à la lecture verticale de la cité, en réhabilitant les espaces publics, c'est à dire une lisibilité horizontale du secteur sauvegardé.



Maison de La Boétie.

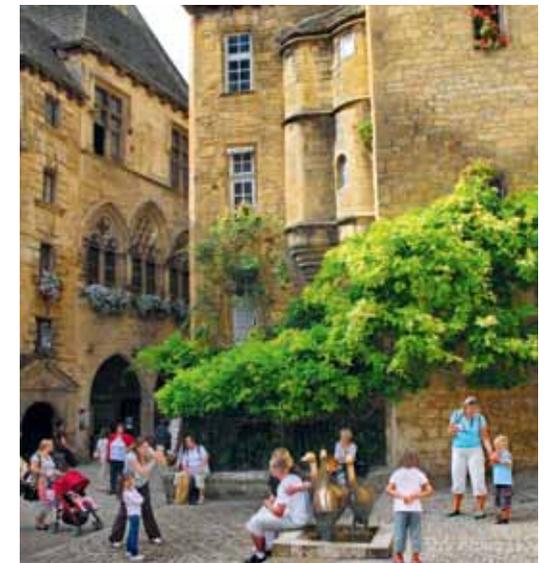
Avec le concours de l'architecte Emmanuel Payen, j'ai voulu démontrer que le plan de sauvegarde pouvait permettre un ambitieux programme de réhabilitation des espaces publics qui représentent 27 % de la superficie du secteur. Concrètement, nous avons donné la priorité aux piétons et restitué les rues dans leur facture d'origine. Les opérations, échelonnées en une dizaine de tranches -et d'années- ont permis de poursuivre l'enfouissement des

réseaux. Parallèlement, un éclairage novateur au gaz, restituant ombres et lumières des ruelles médiévales, a été mis en place dans les années 90, renforçant la fréquentation de la cité en soirée.

Chaque année, plus de deux millions de personnes traversent la capitale du Périgord Noir. Ce flot nécessite d'être vigilant. C'est dans cet esprit que Sarlat est devenue, en 2002, une ville d'art et d'histoire. Depuis, l'animatrice de l'architecture et du patrimoine et l'office de tourisme travaillent de conserve pour une programmation touristique riche et innovante et le développement d'actions en direction du jeune public. »

Ancrer le secteur sauvegardé dans la modernité

Le secteur sauvegardé permet à l'élu de collaborer avec plusieurs institutions, qui ont chacune leurs compétences : l'État, les architectes des monuments historiques et des bâtiments de France, le Service territorial de l'architecture et du patrimoine, la région et les services municipaux. À Sarlat, la collaboration s'est quelque peu émoussée au fil des années. Malgré le travail de pédagogie effectué par l'architecte des bâtiments de France, le secteur sauvegardé est de



Place du marché aux Oies.

plus en plus considéré comme un ensemble de procédures complexes. Le souci de concertation et d'explicitation doit toujours l'emporter et la sanction utilisée en dernier ressort. L'ABF doit plus que jamais être associé aux projets de la ville. Il nous est nécessaire de lancer une campagne d'inventaire impliquant les services municipaux.

Ce travail de connaissance qui passe par un "fichier-immeuble" me semble en effet le préalable à une révision du secteur sauvegardé qui, chez nous, a l'âge de la loi Malraux !

Le désir de conserver ne doit cependant pas nous empêcher de nous tourner vers l'avenir. C'est pourquoi j'ai souhaité, avec l'église Sainte-Marie, donner un prolongement vivant à cette ville de pierres. Jean Nouvel a imaginé un programme architectural pour cette église, articulé autour d'un marché couvert, de galeries d'exposition et depuis peu, d'un belvédère panoramique qui restitue un point de vue à 360° au cœur de la cité. Cette réhabilitation marque symboliquement une rupture avec la vision passéiste d'une ville-musée. »



Hôtel de Gisson.

et demain ?

Une petite ville comme Sarlat, qui compte un secteur sauvegardé, près de 80 monuments historiques et deux millions de visiteurs a des besoins spécifiques. Or, les moyens alloués ne suivent pas. Il n'en demeure pas moins que nous engageons de nouvelles actions de sensibilisation des publics sur la vocation multifonctionnelle du secteur sauvegardé -habitat-, projet urbain, développement économique et social-. Enfin, la révision du plan de sauvegarde apparaît d'au-

tant plus pertinente aujourd'hui que nous devons traduire dans un secteur sauvegardé les lois du Grenelle de l'environnement relatives aux économies d'énergie comme celles relatives aux personnes à mobilité réduite. Dans un centre historique, il faut des interventions adéquates. Ma conviction profonde est que la question du développement durable est désormais au cœur de toute initiative en secteur sauvegardé. »

Troyes

> Paroles de François Baroin

Député-maire depuis 1995, ancien ministre



« À l'origine de mon engagement... »

François Baroin : lorsque je me balade en ville, je suis fier de la diversité, de la richesse et de la qualité du patrimoine historique, architectural et culturel troyen. Fier pour la ville qui a retrouvé son identité et qui attire de nombreux touristes et investisseurs, mais aussi pour les Troyens qui ont vu leur cadre de vie considérablement amélioré.

Je considère que préserver notre histoire est une responsabilité et une exigence vis-à-vis des générations antérieures et futures.

C'est dans cet état d'esprit que j'ai engagé une ambitieuse politique de requalification et de mise en valeur du cœur historique, soutenue par l'équipe municipale et différents partenaires, avec cette conviction : inscrire notre passé dans la modernité offrira indéniablement à notre cité un élément dynamique pour son développement. Pari gagné. Troyes est aujourd'hui une ville accueillante, vivante et attractive.

La ville comme laboratoire

Un levier d'amélioration du cadre de vie et d'attractivité

« Au cours de ces dernières décennies, Troyes a subi de plein fouet la crise du textile » qui a détruit localement plus de 20 000 emplois en une vingtaine d'années. La ville a également connu une vacance importante de logements et de locaux commerciaux, en raison notamment du mauvais état de certains immeubles. Le centre historique se banalisait (engorgement de la circulation, stationnement anarchique...). Il fallait inverser cette tendance.

Le secteur sauvegardé s'est révélé être un précieux support de redynamisation d'une ville durement frappée par la crise de l'industrie textile.

Notre action ne s'est pas limitée à l'embellissement des rues, des trottoirs et des places ou à la restauration des édifices publics. Depuis 1998, une politique très incitative a été menée en direction des propriétaires du Bouchon de Champagne, pour encourager la restauration et la mise en valeur des maisons et immeubles, lutter contre la vacance et l'insalubrité et développer l'offre en centre-ville, afin d'y attirer de nouveaux habitants et de favoriser sa vitalité. Plus récemment, la ville a inauguré les quais du canal de la Haute Seine,



Cours du Lion Noir.

opération qui relie la Tête et le Corps du Bouchon de Champagne et réintroduit la végétation dans la cité sur le principe "trame bleue - trame verte", tout en réduisant l'emprise de la voiture : 15 000 m² d'espaces publics ont été rendus à l'usage et à la vue des piétons, dont 3 000 m² de plan d'eau. Bien d'autres projets d'aménagement sont en cours : la requalification de la place de l'hôtel de ville ou encore la reconquête de l'îlot Bourse du travail. L'idée est d'assurer une continuité des espaces publics, de créer des cheminements piétons et de prolonger le tissu commercial de la rue centrale jusqu'aux boulevards extérieurs. »



TROYES

- Préfecture de l'Aube
- 63 456 Troyens, 1 323 ha
- Ville d'art et d'histoire depuis 2009
- Secteur sauvegardé créé en 1964, approuvé en 2003, en cours d'extension

Patrimoine

Troyes a hérité d'un patrimoine riche et diversifié : maisons à pans de bois, hôtels particuliers, lassis de rues étroites et pavées issus du Beau XVI^e siècle troyen, bâtiments de l'âge d'or du textile (XIX^e siècle)... Le centre historique est appelé "Bouchon de Champagne" en raison de sa forme vue du ciel.

Associer les acteurs et les habitants

« La transformation continue de Troyes n'a pu se faire qu'en veillant à toujours associer les acteurs concernés à l'ensemble des projets, au premier rang desquels les habitants, les commerçants, les architectes des bâtiments de France, les associations de défense et de promotion du patrimoine. » Aller à la rencontre des habitants, c'est le moyen le plus efficace et le plus pertinent pour les impliquer dans l'évolution de leur cité. Pour cela, la ville utilise tout au long de l'année de nombreux outils, choisis en fonction du degré d'informations à recueillir : questionnaires, réunions de concertation, permanences de quartiers, expositions...

Parallèlement à ces échanges, les services municipaux tiennent informés les Troyens à travers des boîtages, des articles de fond dans le journal municipal (Press'Troyes), une "gazette des travaux", des journaux électroniques d'information ou encore des communiqués dans la presse locale.

En lien avec la révision de son Plan de sauvegarde et de mise en valeur, nous avons souhaité élargir notre secteur sauvegardé à l'ensemble du cœur historique, le Bouchon de Champagne.



Rue de La Monnaie.

Cette extension présente l'opportunité : d'adapter le centre-ville aux nouvelles exigences environnementales (Grenelle de l'environnement, modifications successives du code de l'urbanisme...); de maintenir une politique de restauration immobilière de qualité en luttant contre la vacance, l'insalubrité et le logement indigne, afin de rendre le centre ville toujours plus attractif ; ou encore d'améliorer la qualité de vie à l'intérieur du Bouchon (le cœur historique de Troyes se caractérise par un grand nombre de maisons à pans de bois et un tissu urbain très dense).

La Ville va ainsi poursuivre en toute cohérence son embellissement, en encadrant plus efficacement les diverses opérations d'aménagement conduites par les autres collectivités, les promoteurs immobiliers ou les particuliers. Dans cette perspective, l'éligibilité de l'ensemble du Bouchon de Champagne au PNRQAD (Programme national de requalification des quartiers anciens et dégradés) pour la période 2011 – 2017, nous offre un levier supplémentaire pour amplifier les efforts de rénovation du centre ancien – tout particulièrement dans la tête du Bouchon – à la fois pour améliorer la qualité de vie des habitants, attirer de nouvelles populations et favoriser l'implantation d'activités économiques de proximité. »



La piétonisation de la rue Émile Zola.

et demain ?

« La loi Malraux a démontré son efficacité dans la préservation et la valorisation de notre patrimoine historique. Elle favorise à la fois la restauration du bâti, l'amélioration de l'offre de logements et de locaux dédiés aux commerces dans le centre-ancien, contribuant ainsi à sa vitalité. » Cependant l'avenir du dispositif Malraux demeure incertain. Dans un contexte où l'argent public devient de plus en plus rare, il serait opportun d'ouvrir une réflexion afin

de replacer les besoins en logements et les dynamiques urbaines au cœur des mécanismes de conception de l'outil fiscal. Il est souhaitable que la fiscalité puisse continuer à encourager le réinvestissement dans le parc existant, afin de lutter contre la vacance et la dégradation du bâti en centre ancien, mais aussi la production de logements, y compris à vocation sociale, de qualité et répondant aux exigences environnementales. »

La Charité-sur-Loire

> **Paroles de Gaëtan Gorce**

Maire depuis 2001, député (1997-2011), sénateur depuis 2011



LA CHARITÉ-SUR-LOIRE

- 5 200 Charitois
- Ville d'art et d'histoire depuis 2011
- ZPPAUP depuis 2004

Patrimoine

La ville doit son essor à l'édification d'un prieuré clunisien, à partir du XI^e siècle. Elle s'est développée entre clôture monastique, remparts, Loire et vignes.



ZPPAUP
aujourd'hui

SECTEUR
SAUVEGARDÉ
demain

« À l'origine de mon engagement... »

Gaëtan Gorce : j'ai été élu député en 1997. Je n'habitais pas encore cette ville, mais ma permanence s'y trouvait. Entre deux réunions, je prenais le temps de m'y promener. Le nez en l'air, je découvrais dans le détail son patrimoine. C'est ainsi que j'ai pris conscience de sa richesse que, paradoxalement, ses habitants les plus anciens parfois ne voyaient plus. Tant et si bien que, lorsque je me suis présenté aux municipales de 2001, j'ai fait de la sauvegarde du patrimoine un argument électoral. Non pas pour le plaisir de conserver de vieilles pierres, mais pour l'inscrire dans le cadre d'un projet urbain.

J'étais convaincu qu'on ne pouvait pas envisager l'avenir de la Charité-sur-Loire sans réfléchir à celui de son patrimoine : le prieuré, bien sûr, mais aussi l'ensemble du bâti intra muros.

Aujourd'hui encore, je prends le temps d'arpenter la ville. Malgré la conscience des efforts consentis, je ne peux m'empêcher de voir la moindre dent creuse ou maison abîmée qui dépareille dans le paysage !

La ville comme laboratoire

La reconquête du prieuré dans un projet urbain d'ensemble

Le prieuré avait été vendu à la Révolution, en lots, comme bien national. Au fil du temps, des boutiques, des ateliers et des logements avaient été aménagés dans les arcades du cloître et ses salles capitulaires. Le prieuré était ainsi devenu un quartier à part entière, avant de décliner. Mes prédécesseurs en avaient racheté progressivement les éléments, mais sans vision d'ensemble. Nous nous sommes donc employés à convaincre les habitants de l'intérêt d'engager sa rénovation, mais dans le cadre d'un projet urbain. Un programme régional et départemental "grands sites", assurait des financements spécifiques, mais il avait l'inconvénient de se limiter au domaine prieural. Nous souhaitons apporter la démonstration que ce monument, pour être le plus remarquable n'en faisait pas moins partie intégrante du centre historique.

La ZPPAUP a changé le cadre du débat qu'il ne manque pas d'y avoir autour de chaque permis de construire. Elle démontre qu'un bâtiment fait partie d'un ensemble patrimonial dont chaque immeuble est un maillon à valoriser.

En 2001, nous avons lancé une concertation avec une association réunissant les collectivités, les historiens locaux, les commerçants... et élaboré "Le programme cité historique", qui comportait à la fois un programme de restauration par étape du prieuré et un programme d'aménagement du centre historique. En décembre 2011, nous avons fêté les dix ans des travaux de restauration du prieuré avec l'inauguration du cloître. Le programme d'aménagement urbain est en passe d'être achevé. Il ne faut pas juger le projet de ville au regard du seul projet du prieuré. Il y a un projet d'ensemble fixé dans le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme. Il prend en compte la dimension patrimoniale du site et cherche à l'articuler avec les enjeux urbains, sociaux, économiques, environnementaux. »



Rue du Pont, marché aux livres.

Des compétences au service des habitants

À eux seuls, les outils réglementaires ne sauraient suffire. L' élu doit avoir une vision claire de ce qu'il veut faire pour sa ville. Notre ZPPAUP, nous l'avons conçue comme un outil pour notre politique urbaine. La ZPPAUP offre l'avantage de faire prendre conscience aux habitants de la qualité du patrimoine en général et du leur en particulier. Et du lien entre les deux : plus ils protègent leur bien, la qualité du bâti, des fenêtres, des toitures, etc., plus ils concourent à la valorisation du quartier ; inversement, plus un quartier est valorisé, plus la valeur des biens immobiliers s'apprécie. Parallèlement, nous avons mis en place un fonds de restauration des façades qui prend en charge tout ou partie des frais supplémentaires occasionnés par la réglementation de protection du patrimoine.

L' élu doit assumer un rôle pédagogique auprès des habitants, en se rendant aux réunions de quartier, en rendant compte de l'état d'avancement du projet. C'est indispensable pour susciter leur adhésion. Une des difficultés majeures tient au pouvoir d'achat des habitants, particulièrement faible à La Charité-sur-Loire. Notre centre-ville est occupé par des personnes âgées qui ont peu de ressources. Des artisans essaient de passer en force en réalisant des travaux sans déclaration préalable. À cet égard, nous nous montrons très



Le quartier des libraires.

fermes en n'hésitant pas à intervenir pour régulariser les situations...

Au fur et à mesure des travaux, les habitants ont retrouvé cette fierté qui fait souvent défaut dans des villes en difficulté, qui déclinent peu à peu. Revers de la médaille, somme tout positif : ces habitants se montrent de plus en plus exigeants et se demandent pourquoi cela ne va pas plus vite !

Ma préoccupation a été que la population n'ait pas le sentiment que nous ayons sacrifié la qualité de la vie quotidienne au patrimoine et à sa préservation. Nous avons montré que c'était un projet de développement et non de simple protection.

Peut-être nous sommes-nous privés de ressources pour des projets d'économie d'énergie. Ce n'est pas un oubli, mais un arbitrage assumé.

Aussi fort que soit son engagement, l' élu qui ne dispose pas d'un véritable service d'urbanisme a intérêt à s'entourer des services d'un chargé de mission. Il permet de ne pas être passif et de ne pas subir les aléas, mais bien d'être le moteur des évolutions. Le recrutement d'un tel chargé de mission, pour assurer une présence quotidienne de la mairie auprès des architectes et des entreprises, a été un choix tout sauf anodin pour une commune comme la nôtre qui ne dispose pas de moyens financiers importants. »



Le jardin des bénédictins aménagé par Paul Barnoud.

et demain ?

En 2004, nous avons fait le choix d'une ZPPAUP qui nous a permis un énorme travail de concertation, de pédagogie, de sensibilisation et d'appropriation du cadre de vie. Depuis, nous avons le sentiment d'avoir franchi une nouvelle étape. C'est d'ailleurs ce qui nous a motivé pour obtenir le label Ville d'art et d'histoire. Nous portons l'ambition d'une démarche d'urbanisme qualitatif intégrée, qui permette une réflexion approfondie et concertée sur l'évolution du cadre de vie, au regard du patrimoine, du paysage, de l'architecture, des fonctions

urbaines contemporaines et en relation avec l'ensemble de la ville.

Le secteur sauvegardé permettra de pousser plus avant la connaissance de la ville, la mobilisation des acteurs, la reconnaissance de nos patrimoines.

Reste un point faible pour lequel je suis en quête de solutions : la réticence des investisseurs privés à s'engager dans des projets ambitieux comme le changement de destination d'un immeuble ancien. Il est vrai que la rentabilité de telles opérations n'est pas assurée. »

Royan

> **Paroles de Didier Quentin**
Maire depuis 2008, député depuis 1997



ROYAN

- 19 121 Royannais, 1 929 ha
- Ville d'art et d'histoire depuis 2010
- ZPPAUP depuis 1996

Patrimoine
Royan constitue un exemple unique de renouvellement urbain où se côtoient architecture de villégiature du XIX^e siècle et architecture de la Reconstruction, à partir de 1950. La ville traduit bien certaines des réflexions modernes sur l'architecture et l'urbanisme, adaptées à un contexte balnéaire.



« À l'origine de mon engagement... »

Didier Quentin : je suis fils et petit-fils d'architecte. J'ai ainsi toujours été intéressé par le patrimoine architectural, aussi bien ancien que contemporain.

Enfant, je me souviens des visites des centres historiques que nous faisons sur la route des vacances, mais aussi des commentaires critiques des Royannais à l'égard de l'architecture moderne.

Étudiant, j'ai eu le privilège de rencontrer André Malraux. En préparant l'ENA, j'ai choisi pour thème d'étude les agences d'urbanisme et leur apport aux secteurs sauvegardés. Plus tard, j'ai été, de 1978 à 1981, le directeur adjoint de cabinet de Jean-Philippe Lecat, le ministre de la Culture et de la Communication à qui l'on doit la création de la direction du patrimoine puis, en 1980, de l'année du patrimoine.

La ville comme laboratoire

Laboratoire d'urbanisme et d'architecture moderne

Paradoxalement, je suis né dans une ville où il n'y avait pas de monument historique, excepté l'église romane Saint-Pierre, puisque la ville avait été détruite à la fin de la Seconde Guerre mondiale. Royan n'en compte pas moins de nombreuses réalisations représentatives de l'architecture de la seconde moitié du XIX^e siècle, typique des stations balnéaires : des villas qui vont de la bicoque au castelet, en passant par des éléments de ce qui a été appelé de manière pittoresque "l'architecture en caleçon de bain". Elle compte aussi, et peut-être surtout, des bâtiments construits à la fin des années 40 et tout au long des années 50, sous l'égide de Claude Ferret, architecte urbaniste bordelais. Plusieurs de ces édifices, classés monuments historiques, sont devenus emblématiques : "la cathédrale de béton", le marché couvert. Cette architecture, longtemps décriée par les Royannais, a été mal entretenue. Certaines réalisations remarquables ont même été démolies, comme le casino du centre-ville et le portique, en 1985 ! Depuis la fin des années 80, on a assisté à une prise de conscience de la richesse de ce patrimoine, souvent sous l'influence de personnes extérieures. Le principe de sauvegarde s'est imposé à travers une Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), qui contribue à valoriser le patrimoine, et à stimuler l'expérimentation architecturale.



Villa 22 av. Émile Zola par P. Marmouget et E. Pinet.

La ZPPAUP crée une dynamique qui concerne les projets architecturaux et qui porte aussi sur les fonctions urbaines. Elle est également un élément constitutif du devenir de la ville.

La ZPPAUP est parfois considérée comme un outil qui empêche la création. En fait, loin d'être un frein à l'innovation, elle influence positivement le programme architectural et urbain, et elle propose un cadre de travail où chaque acteur est invité à rechercher plus de qualité, dans la concertation. »

De la qualité pour les habitants et les visiteurs

Le premier objectif est de faire prendre conscience de l'intérêt du patrimoine contemporain. La seconde, de faire preuve d'un peu de persévérance ! Car ce n'est pas spontanément accepté par la population. Dès qu'il y a une procédure de classement, beaucoup imaginent que cela imposera des contraintes. Mais celles-ci sont salutaires. Pour convaincre les propriétaires de ne pas dégrader leur bâtiment, de le mettre au contraire en valeur et de le restaurer au besoin, l'élu a deux types d'arguments : les uns qui s'adressent à leur sens de l'esthétique et de l'intérêt général ; les autres, peut-être moins nobles mais efficaces, consistent à rappeler qu'en agissant de la sorte, ils donnent une plus-value à leur bien immobilier !

Il importe que l'élu ait une vision globale et qu'il la partage avec la population. Ce qui suppose un certain courage pour résister aux pressions, notamment de ceux qui sont enclins à empiéter sur l'espace public et à polluer le paysage urbain par des publicités et des devantures détonantes. Contrairement à ce qu'on entend parfois, les architectes des bâtiments de France sont de vrais partenaires. Ils sont d'un précieux concours dans notre souci de préserver la qualité architecturale et très souvent de bons alliés.

Au-delà d'être un outil de reconnaissance de la valeur architecturale et de préservation d'un patrimoine contemporain, le secteur protégé est aussi un outil qualitatif de développement économique et d'attractivité touristique.



Villa La Perrinière, 1 rue Albert Barthe par J. Daugrois et M. Barnier.



Villa Spirou, 41 rue du dr. Audoin par R. Baraton, J. Bauhain, M. Hébrard.

L'enjeu est d'inscrire la ville dans un tourisme patrimonial, d'inventer et d'expérimenter des moyens de mettre en lumière ces richesses pour les respecter, les partager, les raconter, en conjuguant les aspirations des habitants, des usagers et des estivants.

Déjà, des visiteurs de plus en plus nombreux viennent découvrir les bâtiments de la Reconstruction. Le pavillon Prouvé, par exemple, très dégradé, mais qui sera bientôt restauré, est régulièrement photographié par des Américains, des Allemands ou des Japonais... Naturellement, cette stratégie a un coût. Dans le contexte difficile que nous connaissons, nous faisons feu de tout bois. Une solution réside, en plus des subventions de l'État et des collectivités territoriales, dans le recours au mécénat, que la crise ne favorise malheureusement pas ! Pour la restauration de notre "cathédrale de béton", prévue pour une durée de 4-5 ans, une souscription a été lancée par l'association pour la défense de l'église de Royan – Ader (clin d'œil au célèbre père de l'aviation, issu lui aussi d'une famille d'architectes. De plus, vue de face, l'église peut faire penser à la navette spatiale Challenger). »

et demain ?

Royan a été une ville d'innovation, dès le milieu du XIX^e siècle, avec son architecture balnéaire, puis dans les années 1950, avec son urbanisme de la Reconstruction. Je souhaite qu'elle le reste dans les décennies à venir. Il serait formidable que Royan devienne le premier secteur sauvegardé de France pour le patri-

moine du XX^e siècle. Au-delà de la reconnaissance méritée de la créativité des années 50, le secteur sauvegardé permettrait d'accompagner la ville dans ses mutations et dans l'écriture d'une architecture et d'un urbanisme dignes de son passé, en les préservant de certaines dérives. »

20 ambitions pour les secteurs sauvegardés demain

1. Des secteurs sauvegardés plus nombreux : fixer des objectifs quantitatifs ambitieux sur les secteurs sauvegardés. À ce jour, seuls 103 secteurs sauvegardés ont été créés.

2. Dégager des financements lisibles et visibles pour l'urbanisme patrimonial.

3. Renforcer les lignes budgétaires de l'Etat sur les études préalables, particulièrement pour les secteurs sauvegardés des villes de taille modeste, ce qui est la majorité des cas.

4. Recentrer les questions des secteurs protégés sur l'habitat et le cadre de vie dans le cadre d'un travail interministériel conséquent – notamment entre ministères de la culture et du logement. Nous souhaitons retisser le lien entre secteur protégé et plan de cohésion sociale, il faut intégrer la question de la réhabilitation des logements existants dans le plan national "500 000 logements neufs par an" annoncé par le gouvernement.

5. Renforcer le lien entre outils du patrimoine et projet urbain : poser les problématiques à l'échelle du bassin de vie, en travaillant l'articulation et la compatibilité des documents avec le PLH et le PLU (et repenser l'articulation juridique de la superposition PLU et PSMV non approuvé).

6. Poser les enjeux d'une politique patrimoniale, par essence de proximité, appelée à être pilotée à l'échelle intercommunale et en intégrant les servitudes dans une logique globale de planification.

7. Stabiliser l'équilibre entre État et collectivité dans la politique d'urbanisme patrimonial, et fixer clairement le curseur entre déconcentration et décentralisation. Renforcer les modalités de concertation prévue dans le cadre de l'élaboration de l'outil, indispensable pour articuler PSMV - maîtrise d'ouvrage État, et projet urbain - maîtrise d'ouvrage collectivité.

8. Les prochains contrats de projets État-régions, via le volet territorial, pourraient faire émerger des synergies pour le patrimoine selon trois axes :

- le développement équilibré des territoires urbains, avec un renforcement de la cohésion sociale ;
- l'attractivité des territoires et le patrimoine comme leviers de développement économique ;
- les enjeux du développement durable pour les quartiers anciens et le bâti existant.

9. Le temps nécessaire à l'élaboration d'un document d'urbanisme tel que le PSMV est conséquent. Il faut pouvoir expérimenter son application au fur et à mesure de sa construction.

10. Ouvrir le champ de l'expérimentation et de la recherche en ce qui concerne le développement durable adapté au centre ancien. Il faut poursuivre les programmes de recherche et expérimentations menées par le ministère de l'Écologie et les collectivités qui montrent que les quartiers anciens sont parfaitement capables d'assumer les enjeux du développement durable – qualité environnementale des travaux de restauration, réduction de la consommation énergétique, diminution des émissions de gaz à effet de serre, amélioration du confort des habitants, lutte contre la précarité énergétique et l'insalubrité des logements, développement de l'économie locale, ... – tout en conservant leurs spécificités et leurs qualités.

11. Porter une réflexion spécifique sur la question des normes et de leur adéquation au bâti existant et aux quartiers anciens protégés.

12. Développer des leviers financiers pour l'amélioration de l'habitat des quartiers anciens protégés des collectivités, pour des opérations d'utilité publique, à vocation sociale, pérenne :

- affirmer les particularités économiques de la production de logements dans les quartiers anciens protégés, clarifier le devenir de la fiscalité Malraux, et/ou trouver un dispositif alternatif, en lien avec une politique de l'habitat offensive fondée sur des politiques urbaines partagées ;
- créer un "Malraux social" ;



Dijon

- ne pas restreindre la réflexion à la seule question du logement ;
- revoir la définition fiscale législative "d'immeuble neuf" pour les opérations de restructuration d'immeubles sur injonction administrative, pour maintenir l'éligibilité de ces restructurations en TVA à taux réduit.

13. Développer les programmes d'expérimentations, type PNRQAD, spécifiques à l'habitat des quartiers anciens protégés, avec une cellule interministérielle spécifique de suivi.

14. Mettre en place un observatoire socio-économique sur les secteurs protégés, permettant d'affiner le diagnostic local et de positionner les politiques urbaines des collectivités. **Organiser un centre de ressources pour les espaces protégés, qui élabore des outils de pérennisation et de partage de la connaissance.**

15. Développer les outils de connaissance, essentielle pour établir le PSMV, pour gérer le secteur protégé et informer les pétitionnaires :

- **systematiser le fichier à l'immeuble :** la protection procède par la sélection d'édifices que l'on estime devoir être conservés ou pas. Cette sélection suppose des critères objectifs pouvant être explicités afin que l'évaluation puisse être partagée et ainsi éviter une apparence "d'arbitraire" ;
- encourager les services des collectivités locales à constituer une base de données de connaissance (SIG enrichi) permettant d'intégrer plus rapidement les données du recensement à l'immeuble facilitant ainsi le travail du chargé d'études, permettant de réduire les délais mais surtout les coûts et rendant plus opérationnelle et exploitable cette base de données.

- expérimenter la mise en place d'un fichier évolutif pour consigner et partager la connaissance acquise, et optimiser la transmission des informations pour la gestion dans le temps.
- faciliter la transmission de la connaissance entre chargés d'études et services des collectivités qui vont assurer la gestion au quotidien du PSMV, notamment en constituant conjointement le fichier à l'immeuble.

16. Créer des passerelles connectant les travaux réalisés au cours des études préalables des secteurs protégés et les inventaires réalisés par les Régions.

17. Privilégier le lien entre le label Ville et Pays d'art et d'histoire et les secteurs sauvegardés.

18. Encourager la révision des secteurs sauvegardés de première génération, qui nourrissent cette image négative des PSMV...

19. Faciliter la transformation des ZPPAUP en secteurs sauvegardés

20. Renforcer l'offre de formation en urbanisme patrimonial :

- associer les écoles d'architecture aux plateformes et groupes de travail du réseau ;
- fixer des protocoles de travail avec les écoles d'architecture, pour que les formations correspondent aux besoins de terrain ;
- développer des filières de formations d'entreprises et des salariés sur la restauration des bâtis anciens et sur les performances environnementales.



Dinan

Directrice de publication

Marylise Ortiz, directrice de l'ANVPAH & VSSP

Suivi de la publication

Muriel Perrin, chargée de mission de l'ANVPAH & VSSP

Interviews et propos recueillis

Sylvain Allemand, journaliste

Muriel Perrin, chargée de mission de l'ANVPAH & VSSP

Relectures

Anaïs Cloux, chargée de mission de l'ANVPAH & VSSP

Ludivine Bascou, chargée de mission de l'ANVPAH & VSSP

Jacky Cruchon, directeur de l'urbanisme de Bayonne

Muriel Perrin, chargée de mission de l'ANVPAH & VSSP

Marylise Ortiz, directrice de l'ANVPAH & VSSP

Conception graphique

Céline Collaud / c.collaud@free.fr

Impression

FlashCompo, Bayonne

ISSN : en cours

Dépôt légal : octobre 2012

Crédits photographiques :

Les photographies et visuels sont repérés de haut en bas et de gauche à droite

Couverture

Ville de Bordeaux

JB Forgit / Ville de Saintes

Crédit réservé Ville de Besançon

Daniel Le Nevé / Ville de Troyes

p. 5 Dominique Viet / CRT Midi-Pyrénées

p. 5 Priscilla Malagutti / Ville de Figeac

p. 8 Muriel Chaule / Mairie de Lyon

p. 11 ANVPAH & VSSP

p. 13 Ville de Nîmes

Bayonne

p. 14 crédit réservé / Ville de Bayonne

p. 14 Ville de Bayonne

p. 15 crédit réservé

p. 15 b.c.d. Ville de Bayonne

Besançon

p. 16 et 17 Ville de Besançon

Bordeaux

p. 18 crédit réservé

p. 19 Ville de Bordeaux

Cahors

p. 20 Ville de Cahors

p. 21 Rémy Charrue / Ville de Cahors

p. 21 Pierre Lavesnes / Ville de Cahors

p. 21 Ville de Cahors

p. 21 Grand Cahors

Chinon

p. 22 et 23 Ville de Chinon

Grasse

p. 24 Ville de Grasse, archives communales, AS

p. 25 Crédit réservé

p. 25 b.c.d. Ville de Grasse

Lille

p. 26 Ville de Lille

p. 26 Thomas Karges / Ville de Lille

p. 27 Philippe Frutier

p. 27 Thomas Karges / Ville de Lille

p. 27 c.d. Ville de Lille

Nancy

p. 28 et 29 Ville de Nancy

Narbonne

p. 30 Lisa Debande / Ville de Narbonne halles

p. 30 Laurie Biral / Ville de Narbonne

p. 31 a.b. Laurie Biral / Ville de Narbonne

p. 31 c.d. Ville de Narbonne

Rennes

p. 32 Didier Gouray / crédit Ville de Rennes

p. 32 Dominique Levasseur / crédit Ville de Rennes

p. 33 Didier Gouray / crédit Ville de Rennes

p. 33 Dominique Levasseur / crédit Ville de Rennes

p. 33 c.d. Ville de Rennes

Saintes

p. 34 a.b. JB Forgit / Ville de Saintes

p. 35 JB Forgit / Ville de Saintes

p. 35 Ville de Saintes

p. 35 ANVPAH & VSSP

Sarlat-la-Canéda

p. 36 et 37 Ville de Sarlat

Troyes

p. 38 Carole Bell / Ville de Troyes

p. 38 Daniel Le Nevé / Ville de Troyes

p. 39 Ville de Troyes

p. 39 Carole Bell / Ville de Troyes

p. 39 Daniel Le Nevé / Ville de Troyes

p. 39 Carole Bell / Ville de Troyes

La Charité-sur-Loire

p. 40 et 41 Ville de La Charité-sur-Loire

Royan

p. 41 Mélanie Chaigneau / Ville de Royan

p. 41 Ville de Royan

p. 42 a.b. Philippe Souchard / Ville de

Royan

p. 42 éditions Bonne Anse

p. 42 Ville de Royan

p. 45 ANVPAH & VSSP

p. 46 ANVPAH & VSSP

4^e de couverture

Ville de Grasse, archives municipales, AS

Ville de Nantes

Nelly Blaya / Ville de figeac

Ville de Bayonne

L'Association nationale des villes et Pays d'art et d'histoire et des Villes à secteurs sauvegardés et protégés

> **Une association créée en 2000** pour regrouper les villes et ensembles de communes porteurs d'un secteur protégé (Secteur sauvegardé ou ZPPAUP) et les villes et pays signataires de la convention Ville et Pays d'art et d'histoire

> **Un réseau de 183 collectivités de toute échelle**, des bassins de vie très denses aux communes les plus rurales, partageant une vision moteur du patrimoine, source de culture mais aussi de renouvellement des dynamiques sociales, économiques et environnementales

> **Une plateforme pour échanger** des compétences, des expériences et des interrogations dans les domaines du patrimoine et de l'urbanisme (protection, gestion, médiation et valorisation) au niveau national et international

> **Un espace de conseil**, d'expertise et d'accompagnement des collectivités en termes de stratégies d'actions, de méthodes et d'outils

> **Un centre de ressources**, assurant une veille juridique et technique sur les politiques patrimoniales et leurs outils

> **Un représentant et relais des collectivités** auprès des instances nationales et assemblées parlementaires

> **Un champ d'actions très étendu incluant** : séminaires, formations et ateliers à destination des différents acteurs du patrimoine, élus et techniciens, commissions et groupes de travail autour de thèmes actuels (habitat, logement et cadre de vie ; urbanisme et patrimoine ; quartiers anciens, modèles de villes durables ; le label Villes et Pays d'art et d'histoire ; évolution des politiques du patrimoine...)

> **Une association développant partenariats et échanges** avec les ministères concernés, les collectivités territoriales et leurs réseaux, et de nombreux autres acteurs du patrimoine

ANVPAH & VSSP

Château Neuf - Place Paul Bert

64100 BAYONNE

Tél/fax : 05 59 59 56 31

reseau@an-patrimoine.org

www.an-patrimoine.org

www.an-patrimoine-echanges.org

association nationale
villes et pays d'art et d'histoire
villes à secteurs sauvegardés
et protégés

« L'avenir
est un
présent que
nous fait le
passé »

André Malraux

