

## Les centres anciens sont les éco-quartiers de demain

*Participent à la table ronde :*

*Martine BISAUTA, Adjointe au Maire de Bayonne, déléguée au développement durable,  
Louis BESSON, Ancien ministre, Président de Chambéry Métropole,  
Sauveur LAGOURGUE, Président de la CMA des Pyrénées-Atlantiques,  
Emmanuel ACCHIARDI, Directeur adjoint à la Direction villes et territoires durables à l'ADEME,  
Aurèle CHADOURNE, Directrice de développement territorial Lot-et-Garonne, Landes, Pays Basque, EDF Collectivités,  
Audrey CHARLUET, Responsable de projet urbanisme durable à la Caisse des dépôts et consignations.*

**Martine BISAUTA** retrace la genèse du projet LINKS, qui a pour but de concilier ville ancienne et ville durable. Il est indéniable que la ville historique est porteuse d'un certain nombre de contraintes, de nature patrimoniale notamment. Ces villes se caractérisent aussi par des rues étroites et une densité forte. Grâce à LINKS, il s'agit de transformer ces contraintes en atout, exercice difficile selon Martine BISAUTA. 300 villes font partie du réseau pour une trentaine de projets. Ces villes sont devenues des acteurs du développement durable en Europe, autour d'un réseau en constitution chargé de partager les expériences.

Martine BISAUTA précise que LINKS comptait à l'origine 9 villes partenaires, dont Kilkenny en Irlande, Anderlecht en Belgique, Delft aux Pays-Bas, Freiberg en Allemagne... LINKS s'appuie sur une approche multithématique, avec au départ la nécessaire restauration du patrimoine bâti. Cependant, le projet insiste sur les vertus de cette ville ancienne, très dense, riche en déplacements communs, construite avec des matériaux locaux, peu transformés et peu consommateurs d'énergie. Pour autant, est-elle compatible avec la vie moderne du XX<sup>ème</sup> siècle ?

A cette question, le projet LINKS répond par ce slogan : « les centres historiques sont les éco-quartiers de demain. » Ce slogan marque, selon Martine BISAUTA, la nécessité de travailler sur tous les aspects du développement durable. Trois volets se mêlent ainsi dans le projet. Le premier est de nature urbaine, sociale et culturelle. Il s'agit à ce niveau d'analyser tous les facteurs d'attractivité ou de rejet. Le second a trait à la technique et l'environnement. Par ce biais, le but est d'améliorer les performances techniques par le biais de bonnes pratiques, en diminuant autant que possible l'impact environnemental. Le dernier est de nature économique. Le but est à ce niveau de faire de transformer les projets en atouts pour le développement économique local.

Plus qu'une ville durable, il est important de créer une ville désirable, pour Martine BISAUTA. Elle se demande de fait à quoi servent des performances extraordinaires si elles ne répondent pas à un besoin et si les habitants n'y trouvent pas un cadre de vie agréable. La question de la participation des citoyens était donc essentielle dans le cadre de la gouvernance de ce projet.

Martine BISAUTA affirme que le partage d'expériences s'est avéré très riche, car face aux mêmes problèmes émergent des réponses différentes à travers l'Europe. Les équilibres en

centre-ville sont fragiles et l'écueil de la muséification n'est pas le moindre, selon Martine BISAUTA. L'exemple de Venise, cité désertée par ses habitants, une fois les touristes partis, est à cet endroit très révélateur. De même, à Paris, un mouvement est né « fermé pour cause de ville morte » suite à des conflits d'usage entre ceux qui travaillent, ceux qui font la fête et ceux qui veulent dormir. Bayonne n'est pas épargnée à cet égard, disposant d'un quartier centre très vivant et festif. Ceux qui sont revenus en ville tolèrent peu le bruit nocturne, alors même qu'ils souhaitent une ville vivante.

Au fil du temps, les thématiques qui ont été retenues par le groupe ont trait notamment aux qualités d'usage (le confort et les performances techniques) ainsi qu'au traitement des espaces publics (essentiellement la manière dont le public se les approprie). Cette dernière thématique doit être observée en partenariat étroit avec la population.

Martine BISAUTA remarque ensuite que les solutions actuelles sont très peu adaptées au bâti ancien, du fait d'un défaut de connaissance. Le projet s'est donc attelé à un état de l'art. Il s'est avéré que le comportement particulier du bâti ancien n'avait pas véritablement été appréhendé. Il est donc difficile de faire évoluer les pratiques de rénovation technique. La différence entre le bâti très anciens des villes et le bâti d'après-guerre tient pour l'essentiel au comportement à l'humidité. Aujourd'hui, la quasi-totalité des restaurations sont de nature conventionnelle et ne conviennent pas aux édifices anciens, qui ont des qualités techniques intrinsèques. Le confort d'été est déterminé par l'orientation, l'épaisseur des murs et la circulation d'air. Or, l'essentiel des restaurations conduit à apposer une couche isolante supplémentaire au bâtiment. Ceci génère un « effet thermos », qui nuit à la qualité du bâtiment et n'offre pas de confort d'usage. Il est important, à la lumière des études, d'isoler les bâtiments anciens avec des matériaux biosourcés, locaux et sains. En fait, selon Martine BISAUTA, seules les techniques d'une éco-restauration respectueuse sont adaptées au bâtiment ancien.

Pour Martine BISAUTA, à l'heure actuelle, les aides existantes se concentrent sur la rénovation du bâtiment et son fonctionnement. Il est cependant essentiel, selon elle que les élus agissent sur la question de l'énergie consommée pour parvenir à une performance énergétique donnée. C'est au travers d'un choix intelligent de matériaux qu'il sera possible de parvenir à une performance énergétique satisfaisante tout en économisant l'énergie en amont.

Sur le plan économique, l'éco-restauration semble réservée à quelques « écolos-bobos », selon les dires de certains. Pour Martine BISAUTA, de telles réflexions démontrent que peu ont pris conscience du potentiel que peut représenter la croissance verte. Des études montrent qu'elle pourrait produire 300 000 emplois d'ici 2020. Le chiffre est souvent cité et repris par la presse, mais il est temps d'en faire plus qu'un mantra et de poser des actes en conséquence. Un projet limité, à l'échelle d'un quartier, peut actionner des leviers importants, selon elle, et le potentiel est d'autant plus important qu'un tiers du parc national bâti et un tiers du parc européen appartiennent au secteur ancien.

Enfin, Martine BISAUTA relève une certaine résistance au changement, du fait d'un manque de connaissances certainement. Par ailleurs, certains grands groupes tentent de freiner l'essor de solutions alternatives au travers d'une communication orientée. Les villes connaissent par ailleurs une période de transition, ce qui ralentit aussi le changement. Elle ajoute que la demande reste à cette heure balbutiante et se heurte à des prix encore relativement élevés. L'offre n'est pas complète, car des savoir-faire se sont perdus. C'est la raison pour laquelle Bayonne travaille avec la Chambre des métiers ainsi que des organisations paysannes,

capables de redynamiser les filières locales du chanvre et du lin notamment, à l'image de ce qui peut se faire en Lot-et-Garonne. Pour leur part, les artisans perçoivent bien les enjeux et la Chambre des métiers revoit ses programmes de formation. A une autre échelle, la Ville a mis en place des cafés à thème à la boutique du patrimoine. Les artisans font ainsi circuler les savoirs en matière d'enduits isolants ou encore d'étanchéité à l'air.

Le dernier obstacle, selon Martine BISAUTA, est de nature réglementaire. Elle estime qu'en France, la certification ressemble à un véritable parcours du combattant pour les petites entreprises qui souhaitent utiliser des matériaux locaux. Elles se heurtent y compris à la structuration des organismes de certification en France, dominés par des fournisseurs de matériaux traditionnels. Elle cite à ce propos les obstacles à l'utilisation de la ouate de cellulose, pourtant cette solution est économiquement soutenable et écologiquement performante.

Enfin, Martine BISAUTA précise que la conférence finale de LINKS se tiendra à Bruxelles en janvier, au terme de trois ans d'échanges et de rencontres. Désormais, chaque ville aura à cœur de développer un programme d'actions. Bayonne s'apprête à le faire et essaiera de transformer concrètement sur le terrain les connaissances accumulées.

**Audrey CHADOURNE** explique qu'EDF est présente sur la production, le transport, la distribution et la commercialisation d'énergie. Sur le transport et la distribution, EDF est en situation de monopole, mais la concurrence s'impose dans les domaines de la production et de la commercialisation. EDF Collectivités est un acteur de la branche commerce, distributeur d'énergie, acteur et prescripteur en termes de maîtrise de l'énergie et de prévention de la précarité énergétique, question toujours plus préoccupante.

Elle note ensuite que l'enjeu environnemental en termes de rénovation thermique est énorme. En 2010, les besoins énergétiques mondiaux atteignaient 10 GTEP (gigatonnes équivalent pétrole). En 2050, les projections font état d'une demande entre 20 et 25 GTEP. Les ressources naturelles et les techniques actuelles ne permettent pas de satisfaire cette demande. La maîtrise de l'énergie est donc indispensable, pour Audrey CHADOURNE, afin de pouvoir satisfaire les besoins futurs. La planète peut globalement absorber 12 Gt de CO<sub>2</sub> par an. Aujourd'hui, nous en produisons 25. Le bâti est responsable de 25 % des émissions mondiales de gaz à effet de serre à l'heure actuelle et le bâti ancien représente une part non négligeable de celles-ci.

Le parc ancien est marqué par une relative absence des propriétaires bailleurs sociaux. Il s'agit pour l'essentiel de bailleurs ou de copropriétaires privés ou de propriétaires individuels, ce qui complique le travail de sensibilisation, pour Audrey CHADOURNE. De plus, il est souvent nécessaire de trouver un compromis entre contraintes architecturales et thermiques. Enfin, les centres-villes anciens ont connu un dépeuplement certain au cours des dernières décennies. Les populations restantes se caractérisent par un taux de précarité important, ce qui doit inciter à la modestie concernant les objectifs.

Audrey CHADOURNE insiste sur le fait que les solutions miracles en la matière n'existent pas, car les typologies de bâtiment et les territoires sont extrêmement différents. EDF s'implique dans le travail de sensibilisation par thermographie (utilisation de caméras thermiques pour identifier les points de déperdition). En croisant les données (caractéristiques d'utilisation du logement, potentiel d'utilisation des énergies renouvelables et déperditions), EDF parvient à prioriser les secteurs bâtis les plus à risque, non seulement dans le bâti ancien

mais aussi dans les constructions des années 70, très énergivores. Ce travail assez fastidieux est très éclairant pour les collectivités, afin de savoir par où commencer.

Les aspects techniques, financier et d'accompagnement sont les trois grands volets d'une opération de rénovation énergétique, selon Audrey CHADOURNE. A Bordeaux, EDF s'est engagé dans une opération d'auto-réhabilitation accompagnée, avec tout d'abord une sensibilisation des propriétaires occupants, via le milieu associatif. Ensuite, a été réalisé un diagnostic précis logement par logement, en priorisant les opérations en fonction des économies d'énergie réalisables, ce qui est essentiel pour des familles aux revenus modestes. Dans le même temps, il s'agissait d'assurer la formation des artisans. A Bordeaux, l'auto-réhabilitation a été accompagnée par des compagnons bâtisseurs. Enfin, les propriétaires ont été accompagnés dans l'utilisation, aspect selon elle essentiel. Audrey CHADOURNE attire en conclusion l'attention des participants sur la question de la rénovation énergétique des commerces, très grands consommateurs d'énergie.

**Emmanuel ACCHIARDI** explique qu'un seul projet est actuellement mené par l'ADEME en termes de rénovations des centres anciens. L'ADEME a en effet répondu favorablement à une sollicitation de l'Association nationale des villes et des pays d'art et d'histoire en vue de la rédaction d'un guide sur la rénovation en centre ancien. Il devrait être publié en 2013.

Au-delà, Emmanuel ACCHIARDI estime que les centres-villes détiennent peut-être la clé concernant de nombreux problèmes environnementaux. L'hémorragie démographique a été stoppée et l'étalement urbain est moins rapide que par le passé, alors même que les documents urbanistiques mettent un accent particulier sur la revitalisation des centres et notamment des friches. L'ADEME mène un certain nombre d'actions en ce sens, au travers d'un appel à projet sur les friches. Les collectivités en difficulté sur la dépollution de friches peuvent se tourner vers elle. L'Agence supporte une partie des coûts de dépollution (environ 400 000 euros répartis sur une vingtaine de projets en 2011), avec un effet de levier important. Ainsi, pour chaque euro investi par l'Agence ont été injectés trois euros dans un projet. Ces opérations permettent de remettre du commerce en ville, mixer les usages et créer un bâti diversifié.

Ensuite, l'ADEME apporte une aide méthodologique aux collectivités dans le cadre de la rédaction de leurs PLU ou de l'aménagement de ZAC. Il s'agit ainsi de mener à bien des projets de développement durable. Sont concernées avant tout des collectivités de taille moyenne, qui travaillent sur la revitalisation du commerce, la gestion de l'eau ou encore l'introduction du végétal dans les centres, qui fait défaut dans de nombreux centres. Les opérations menées par exemple à Haguenau en Alsace se concentraient autour d'une ancienne friche militaire afin d'introduire plus de mixité et revoir les solutions de mobilité.

**Louis BESSON** revient sur la question de la mixité sociale en centre ancien, notant que, dans certaines villes, 20 à 30 % des logements sont vacants. Bien souvent, les logements appartiennent à des personnes n'ayant pas les moyens de rénover. Il est important de les accompagner, en passant aussi par un conventionnement pour faire en sorte que le locataire relève du logement locatif social. De telles opérations peuvent revitaliser les centres qui dépérissent. A Chambéry, une OPAH a ainsi permis de rénover 300 logements.

**Martine BISAUTA** explique que de telles opérations ont également été menées à Bayonne sur les deux à trois dernières décennies. Il s'agissait notamment de revenir sur l'aménagement en lanières, avec des appartements qui n'ont qu'une pièce donnant sur la rue. Toutes les autres

en enfilade ne bénéficient pas de jour naturel. Le curetage a permis de créer des cours intérieures qui augmentent le confort. Cependant, elle relève que des questions restent posées en termes d'accessibilité et d'installations d'ascenseurs. A l'heure actuelle, selon Martine BISAUTA, l'enjeu essentiel est celui de permettre aux personnes qui sont revenues en centre-ville y restent. Pour cela, il faut travailler sur l'attractivité du centre, car ce type d'habitat n'a pas que des avantages. Elle explique qu'en la matière, il serait intéressant de prendre exemple sur les Pays-Bas qui ont su allier modernité, confort et centres-villes.

**Emmanuel ACCHIARDI** considère que les centres-villes sont des laboratoires qui permettront l'émergence de nouvelles solutions en matière de mobilité. A l'heure actuelle, se développent le covoiturage, les voitures en libre-service et les transports en commun dans les centres, alors même qu'en périphérie, l'usage de la voiture s'accroît. Ce sont les centres-villes qui prennent la bonne direction, en s'appuyant sur les nouvelles technologies. L'avenir est celui de transports à la carte et d'outils permettant de connaître toutes les options rapidement. L'ADEME souhaite que ces nouvelles solutions se diffusent rapidement hors des centres pour contaminer les périphéries.

Emmanuel ACCHIARDI relève plusieurs contraintes en centre-ville, notamment en matière de foncier. Il est pour lui important de réfléchir sur le fait de réserver des espaces fonciers dédiés à l'accueil de petites unités de distribution. Dans le secteur neuf, c'est assez simple, mais dans le secteur ancien, où l'espace est rare, c'est plus difficile. Emmanuel ACCHIARDI se réjouit en outre de voir la logistique revenir au plus près des villes. L'ADEME mène des programmes de recherche très encourageants sur cette problématique.

En conclusion de cette table ronde, **Louis BESSON** veut croire que les centres anciens conserveront une place à part dans les années à venir. Les centres anciens seront-ils les éco-quartiers de demain ? Il faut le souhaiter et c'est cette impulsion que donne aujourd'hui le projet européen LINKS. Les centres disposent d'atouts importants, avec une certaine compacité, des rues étroites qui sont propices au développement de solutions de déplacements doux.

Cependant, il leur faut arriver à une certaine mixité en termes de population, mais aussi de fonctions (commerciales, administratives, culturelles, artisanales...). Louis BESSON souligne que les typologies d'habitat sont assez parlantes avec des immeubles cossus et d'autres plus populaires. La population de ces centres était très diversifiée. Il faut, pour Louis BESSON, retrouver cette diversité.

Les centres ne pourront échapper aux impératifs de l'éco-rénovation. Ceci induit des travaux importants et coûteux. Pour préserver la diversité, il faut accompagner les populations les plus fragiles. La modernisation de l'habitat représente une condition nécessaire mais pas suffisante pour préserver le rayonnement des centres. A cette politique de rénovation de l'habitat, il faut donc, pour Louis BESSON, ajouter une politique active du logement et notamment de lutte contre la vacance. Les statuts d'occupation doivent être suffisamment diversifiés pour permettre à toutes les composantes de la population d'habiter en centre-ville. Ces centres doivent abriter des équipements à fort rayonnement. Au-delà des fonctions culturelles et de congrès, il faut penser notamment aux transports et aux gares. Il est important d'introduire des formes nouvelles de distribution.

Pour voir l'émergence d'éco-quartiers centraux, au-delà de la question de la rénovation, il est important de résoudre la question des coûts de l'immobilier. En effet, l'inflation des loyers

rend impossible pour certains artisans et commerçants de s'installer en centre-ville. En la matière, il sera difficile, selon Louis BESSON, de s'affranchir d'une intervention publique, dont les modalités restent à définir. Dans certaines branches du commerce, les marges sont beaucoup plus restreintes que par ailleurs. Pour ces commerçants, il est difficile de s'implanter en centre-ville. Or la préservation de la diversité exige, pour Louis BESSON, que les pouvoirs publics interviennent.

Ainsi que le remarque Louis BESSON, la France a été amenée à prendre en compte les remarques de Bruxelles concernant sa législation en matière d'urbanisme commercial. L'état du droit français est en quelque sorte attentatoire à l'égalité à respecter dans ce domaine. Pour lui, il faut donc justifier la réglementation nouvelle par d'autres approches. Les exigences du développement durable fournissent en la matière des justifications. En tout état de cause, Centre-ville en mouvement est parfaitement en droit de demander une réflexion accrue autour des centres-villes dans les documents d'aménagement commercial en cours d'aménagement. L'association pourrait lancer un mouvement en faveur de nouveaux documents, à mi-chemin entre DAC et ZACOM, pour les centres-villes. Ils doivent d'ici là tenter de conserver et d'obtenir tout ce qui relève des grandes fonctions urbaines. Ceci implique à la fois vigilance et audace, pour Louis BESSON. Il faut, selon lui, expliciter la légitimité des centres en la matière par rapport aux autres quartiers. Le centre-ville doit défendre l'idée qu'il est un quartier commun à tous les quartiers, aussi bien à l'échelle de la ville que de l'intercommunalité. Pour lui, la créativité et l'intuition doivent guider l'action en la matière pour préserver une alchimie féconde en centre-ville, qui produit, ainsi que Gérard ATLAN le disait, un « désordre génial organisé ».

Lorsque la ville sera constitué d'un ensemble d'éco-quartiers, le centre ancien ne sera pas pour autant un quartier comme les autres. Il aura, pour Louis BESSON, une fonction particulière, disposant de toutes les spécificités de la centralité et pour fonction de promouvoir les rencontres, les échanges et le lien social. Pour cela, il a besoin de commerces, de culture, de loisirs et de services. Il cultivera son attractivité par la diversité de son offre dans la déclinaison de ses fonctions, en la conjuguant avec une accessibilité préservée, laissant leur place à tous les modes de transports. L'harmonie recherchée devra toutefois privilégier les plus conviviaux d'entre eux.

En conclusion, Louis BESSON observe que des mutations sont en cours et d'autres sont à venir. Il faut faire en sorte de sauvegarder l'authenticité des centres anciens, sans négliger la richesse de leur identité. Au-delà de leur contribution à la définition de l'image des villes, il constitue une part essentielle du sens de ce que peut être la vie urbaine.

Pour finir, il se réjouit de l'intégration dans les débats de ces journées de la question culturelle et celle des centres historiques, qui n'avaient pas été formulées en ces termes. Il juge que les éléments présentés par Louis BESSON en conclusion de la troisième table ronde ouvrent de nouvelles pistes et enrichissent la feuille de route du mouvement. Ainsi, ces 7<sup>èmes</sup> assises préparent les 8<sup>èmes</sup>. L'association va poursuivre d'ici là son travail de semaine en semaine, au travers de rencontres techniques et de multiples actions. Beaucoup reste à faire, mais, selon Louis BESSON, mais les effectifs de l'association ne cessent de grossir et le travail y est de plus en plus efficace. Il se veut donc optimiste pour la suite et les prochaines Assises de Reims. Enfin, il remercie Bernadette LACLAI, qui apporte désormais son énergie et son dynamisme au service de l'association.

## **Clôture**

**Denis BADRE**  
**Co-président de Centre-ville en mouvement**

En clôture de ces 7<sup>èmes</sup> Assises, **Denis BADRÉ** adresse un grand merci à Jean GRENET, à son équipe et à Bayonne. Il remarque que l'on affirme souvent que le bonheur est dans l'attente et il a fallu à Centre-ville en mouvement attendre un certain temps avant de pouvoir avoir la chance de visiter Bayonne. En réalité, selon lui le bonheur est aussi dans la réalisation et ces assises parfaites qui en témoignent.

Il remercie également tous les participants à ces Assises, sans lesquels Centre-ville en mouvement ne serait rien. Il salue Patrick NICOLAS, qui a joué le rôle d'animateur, qui a effectué un travail remarquable au long de ces deux journées. Il salue aussi l'équipe de Centre-ville en mouvement et notamment Pierre CREUZET et Albane RÉAL.