

Revitalisation des centres-bourgs

Des chefs de projet à la manœuvre

Un projet de revitalisation de centre-bourg nécessite une bonne mise en relation des différents acteurs impliqués. Pour cela, les villes de Salins-les-Bains (Jura) et Pont-Saint-Esprit (Gard) ont recruté deux chefs de projet revitalisation centre-bourg. Rencontre avec Julie Bourdeaux et Clément Dussart, deux « facilitateurs » qui ont pour mission d'impulser une dynamique territoriale durable.

Texte : Guillaume de Morant

Lorsqu'elle est arrivée à Salins-les-Bains, dans le Jura, en mars 2015, Julie Bourdeaux, 28 ans, savait que la tâche serait difficile. Salins, ville au passé prestigieux, a beau posséder 21 monuments historiques classés ou inscrits et un musée de la Grande Saline protégé au titre du patrimoine mondial par l'Unesco, le centre-ville s'est vidé de ses habitants. Les logements, tous alignés le long de la Grande Rue qui elle-même suit les courbes de la rivière La Furieuse, sont

peu attractifs. Ils sont parfois insalubres voire, dans certains quartiers, vacants pour un tiers d'entre eux. Les immeubles nécessitent des investissements que les 2800 habitants n'ont pas ou peu les moyens d'envisager : la moitié de la population a plus de 60 ans et 60 % est non imposable. « *Comment faire venir des familles ? C'est toute l'image de la ville qui est à réinventer, tout en réglant le problème du logement insalubre en centre-ville et en diversifiant l'offre de logements* », résume la chef de projet revitalisation centre-bourg.



Chef de projet, Julie Bourdeaux orchestre la revitalisation du centre-bourg de Salins, ville classée au patrimoine mondial de l'Unesco.

C'est le sens de la convention qui a été signée le 30 juin dernier avec l'Anah. Le programme expérimental pour la revitalisation des centres-bourgs, lancé par le gouvernement en 2014, a retenu 54 lauréats pour une durée de 6 ans. Il vise à dynamiser l'économie locale, améliorer le cadre de vie et accompagner la transition écologique des territoires. À Salins, d'ici à 2025, son objectif est de créer les conditions indispensables pour permettre de maintenir la population en place, voire d'accueillir de nouveaux habitants, en réhabilitant 175 logements privés, grâce aux aides de l'Anah, mais également en agissant sur les aménagements urbains, les commerces et les services et en portant une réflexion plus globale sur le développement économique du territoire.

Originaire de Metz, Julie Bourdeaux est diplômée d'un master en aménagement du territoire. Après un premier poste à Troyes, où elle était agent de développement pour une association, elle a ensuite travaillé à Strasbourg, au Conseil départemental, comme chargée de mission Contrats de territoires. « *Ici, mon rôle est à présent de mettre en œuvre le programme en travaillant avec l'ensemble des partenaires, confie la chef de projet. Auparavant, nous avons eu des délais très courts, avec un an de phase pré-opérationnelle pour bâtir le projet Salins 2025, avec les études, les conventions, les partenariats, le pilotage et l'implication des partenaires. Pendant ce temps, les habitants posaient beaucoup de questions. Nous les avons fait patienter, on ne voulait pas leur faire de fausses promesses.* »

L'attractivité touristique, levier de la revitalisation

La mission de Julie Bourdeaux est doublement délicate, car dans le projet de territoire, un autre axe vient en complément de la requalification de l'habitat : le développement touristique, notamment la création d'hébergements touristiques et d'un nouvel établissement thermal qui ouvre en 2017. Le maire de Salins-les-Bains, Gilles Beder, n'a pas hésité à donner sa chance à la jeune femme : « *Nous avons parié sur la jeunesse et nous n'avons pas à le regretter.* » Pour mettre ...

... en œuvre le programme, une chargée de communication, Sabine Mahut, 57 ans, forme avec elle un tandem. Depuis juin 2016, l'équipe est installée à l'Atelier du projet Salins 2025, une ancienne boutique, où les demandeurs du dispositif peuvent venir s'informer et bénéficier d'un accompagnement.

C'est le cas d'un couple d'amateurs de vieilles pierres, qui a acheté une vaste maison datant de 1584, située rue de la Liberté, dans ce qui était autrefois le quartier le plus animé de la ville. Ils vont saisir l'opportunité du programme de revitalisation du centre-bourg pour y monter un triple projet et rénover entièrement les 500 m² très délabrés. Si, au rez-de-chaussée, un commerce de décoration sera installé, leur habitation se situera sur les premier et deuxième étages. Au dernier étage, le couple va aménager deux gîtes pour touristes et employés saisonniers, avec accès indépendant par la rue qui se trouve derrière, la maison étant construite sur un important dévers. Un ascenseur est même prévu pour l'accès handicapé. « C'est l'un des premiers dossiers que nous montons et il va prochainement aboutir. On voit bien l'effet levier que peuvent avoir les subventions, notamment sur les projets importants comme celui-ci, dont le budget total des travaux avoisine les 900 000 euros », se félicite Julie Bourdeaux.



Des projets mixtes au cœur du renouvellement urbain

À Pont-Saint-Espirit, dans le Gard, la problématique dont s'est saisi Clément Dussart, 33 ans, est comparable. La ville de 10 600 habitants est confrontée à une dégradation importante de son habitat de centre-ville. « Dans le quartier historique, qui est aussi quartier prioritaire et regroupe 1 500 habitants, l'habitat indigne est surreprésenté, la présence de petites copropriétés fragiles et désorganisées a favorisé l'émergence de marchands de sommeil », confie le chef de projet revitalisation centre-bourg. L'autre problème de Pont-Saint-Espirit résulte d'une très mauvaise situation financière, héritée d'une gestion précédente : 20 millions d'euros de dettes et 5 millions d'impayés. « La



Julie Bourdeaux à la rencontre de Sylvie et Jean-François, propriétaires et bénéficiaires du programme de revitalisation.

En chiffres

> À Salins-les-Bains :

175 logements réhabilités, dont **19** logements locatifs en loyer libre aidés par le Département et la Ville.

1 opération « façades » est engagée par la ville sur **180** immeubles et **1** opération de restauration immobilière (ORI) sur **7** immeubles, représentant **32** logements.

1 500

à **2 000** euros : c'est le montant de la prime d'accueil versée, depuis le 1^{er} avril 2016, aux nouveaux arrivants au sein de logements décents.

> À Pont-Saint-Espirit :

584 logements vacants, dont environ **300** dans le centre historique, soit **151** immeubles. L'objectif global vise la rénovation de **160** logements et la création de **30** logements sociaux.

Des primes liées à la sortie de vacance et à la réhabilitation des façades sont également octroyées sous conditions.



Depuis 2015, Clément Dussart pilote le projet de revitalisation du centre-bourg de Pont-Saint-Espirit.

hausse des impôts a fait partir tous ceux qui en payaient. Nous avons un énorme problème de vacance d'immeubles. Nous devons gérer une situation d'urgence avec très peu de moyens », explique la première adjointe au maire, Claire Lapeyronie. *« C'est pour cela que nous sommes allés chercher de l'aide d'autres collectivités et aussi de l'Anah, avec laquelle nous avons signé le 10 novembre 2015, la convention de revitalisation centre-bourg ».* Celle-ci s'inscrit dans une logique globale et transversale de renouvellement urbain en proposant des projets mixtes (habitat, équipements, services publics, commerces...). Le volet « rayonnement du centre-bourg » s'attache particulièrement à la valorisation patrimoniale et paysagère et à la revitalisation économique (rénovation de monuments historiques, requalification de l'espace public, redynamisation commerciale...).

Un travail de facilitateur

Clément Dussart est l'homme-orchestre du projet. Né dans les Ardennes, il a obtenu un master II en aménagement du territoire en 2009. Il a ensuite travaillé à l'Agence d'urbanisme de Maubeuge, puis chez un bailleur social, où il effectuait un travail de conception et de suivi d'études urbaines et architecturales. Arrivé à Pont-Saint-Espirit en septembre 2015,

il pilote, coordonne et impulse la dynamique inhérente au projet : *« C'est un travail de facilitateur, je mets de l'huile dans les rouages, en prenant en compte tous les avis et les contraintes des différents acteurs. »* Après la phase pré-opérationnelle, le montage et l'instruction des dossiers, les travaux ont pu commencer. Les huit premiers dossiers déposés concernent 14 logements pour une demande de 341 000 euros de subvention totale, dont 247 000 sont financés par l'Anah, pour une moyenne d'environ 55 % de subventions. *« Il reste cependant des freins, notamment dans les restes à charge qui paraissent parfois insurmontables notamment pour les propriétaires occupants impécunieux. »*

Créée dans l'ancien musée municipal, la Maison des patrimoines est le lieu d'interface avec le public, elle accueille l'équipe en charge du suivi-animation de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah), l'équipe en charge de l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé et l'architecte conseil de la ville. C'est ici que sont montés les dossiers de l'Anah. Le public peut pousser la porte et s'informer sur les dispositifs. *« Nous avons beaucoup de demandes de propriétaires bailleurs et peu de propriétaires occupants »,* regrette



À Pont-Saint-Espirit, dans le Gard, l'habitat indigne est surreprésenté dans le quartier historique, qui compte 1 500 habitants.

Clément Dussart. Aussi, le chef de projet gère la situation avec pragmatisme, *« la démarche de réhabilitation, la solvabilité des ménages et la nécessité d'un accompagnement plus personnalisé allongent souvent le processus. »* Toutefois, il est essentiel d'employer le bâton et la carotte : *« L'incitativité de la démarche d'Opah doit obligatoirement être couplée à un volet plus coercitif, car la ville a réellement besoin de se rénover. Ainsi, l'opération de restauration immobilière permettra de contraindre les propriétaires récalcitrants à la réalisation de travaux sous peine d'expropriation »,* affirme-t-il. Quinze logements sont actuellement ciblés. *« On reste optimistes face à l'ampleur de la tâche. On est motivés, quand on lance un projet comme celui-ci, on aime bien que ça marche, il en va de l'intérêt de la ville et de ses habitants. » ■*