

Les Huit études foncières

Fiche de lecture

Bilan et perspective des opérations de réhabilitation des centres anciens (lot 6)

Cette fiche a pour objet de faciliter la lecture de l'étude en restituant les principaux éléments mentionnés par le bureau d'étude.

La commande

Face aux enjeux de développement de la région PACA dans un contexte de crise foncière, l'État et la Région ont souhaité, dans le cadre du volet foncier du contrat de plan 2000-2006, avoir une analyse approfondie des problématiques foncières pour accompagner les actions publiques de façon efficiente.

Huit études foncières thématiques, portant sur l'ensemble du territoire régional ont été ainsi réalisées entre 2004 et 2005; elles analysent les logiques d'acteurs, les logiques spatiales et économiques et de marché (observatoire foncier) et font des propositions d'actions.

D'importantes opérations de réhabilitation des centres anciens ont été initiées dans la région ces quinze dernières années et la requalification des centres anciens est un objectif communément affiché des collectivités; ces opérations utilisent des outils techniques et financiers complexes, aux résultats variables; plusieurs villes se posent la question d'une ré-intervention au terme d'une opération.

L'étude « *Bilan et perspective des opérations de réhabilitation des centres anciens* » a donc pour objectif d'analyser le contenu global de ces opérations de requalification au regard de leur coût, des effets sur les trajectoires résidentielles des populations logées dans les centres anciens, de leur qualité technique, dans un contexte général de pression immobilière.

Identité de l'étude

Rendu de l'étude : mars 2005

Prestataire : Guy Taïeb Conseil et Atelier Cité

20 bd de Sebastopol 75004 Paris

tel : 01 42 72 63 13- Email : gtaieb@teaser.f

■ Démarche méthodologique

Contexte et cadre général

Objectif et angle d'approche

L'étude a pour objectifs généraux :

- d'obtenir une meilleure connaissance des facteurs de réussite et d'échec des opérations de réhabilitation réalisées dans les centres anciens de la Région PACA. Cette analyse doit permettre d'ajuster les politiques publiques d'intervention à diverses échelles territoriales,
- de disposer d'outils adaptés au renouvellement des centres anciens, et à la valorisation du patrimoine bâti en étant attentif aux habitants en place et au contexte général du marché du logement.

Échelles géographiques : périmètre de lecture

Analyse « descendante » de l'échelle régionale à celle de quartiers.

- Une typologie régionale des communes (963) et du « fonctionnement de leurs centres anciens »,
- 21 monographies communales représentatives de la typologie et de la géographie régionale,
- 4 études de cas de quartiers anciens ayant fait l'objet de procédures de réhabilitation, représentatifs de la diversité des outils et procédures mis en place.

Échelles de temps

Essentiellement rétrospective pour la partie analyse (bilan)

- bilan de procédures au 1er août 2004,
- données de 1990, 1999, 2000 et 2003,
- monographie communale fondée sur l'analyse des outils mis en œuvre et l'évolution des indicateurs
- étude de cas fondée sur l'analyse détaillée (quantitative et qualitative) des résultats des politiques de réhabilitation.

Étapes d'investigation

Différentes étapes d'investigation

- La première étape de l'étude** consiste en l'élaboration d'une typologie communale et un bilan des procédures ; il s'agit de comprendre les dynamiques de requalification du parc ancien au travers de quelques indicateurs statistiques.

Une typologie *des communes est établie* en sept groupes:

- Urbain pur
- Urbain touristique
- Périurbain
- Zone de croissance à dynamique touristique

- Rural à dynamique touristique
- Rural « pur »
- Pôles relais

Cette typologie doit permettre une lecture croisée de dynamiques territoriales, des caractéristiques du parc ancien et des dynamiques de requalification.

▪**Deuxième étape** : à partir du premier tour d'horizon des communes par typologie et du bilan des procédures, un **zoom est effectué sur 21 communes** représentatives des problématiques rencontrées dans les centres anciens.

- groupe urbain : Aix en Provence, Apt, Avignon, Aubagne, Brignoles, Carpentras, Draguignan, Grasse, Marseille, Nice, Toulon,
- groupe urbain touristique : Fréjus Menton, Roquebrune sur Argens,
- groupe péri urbain : Bouc Bel Air, l'Escarène, Monteux,
- groupe pôle relais : Forcalquier, Veynes,
- groupe rural : Le Castellet, Seyne-les-Alpes.

Un descriptif de chacun des groupes est effectué: Chaque groupe de communes est analysé au regard des évolutions socio-économiques (notamment rôle d'accueil des populations modestes) et des dynamiques de requalification (évolution de la vacance, logements subventionnés par l'ANAH, coût des travaux...).

▪**Troisième étape : études de cas approfondies**

Ce tour d'horizon des 21 communes a permis de faire émerger les problématiques transversales en région. Le comité de pilotage a déterminé des problématiques centrales :

- réhabilitation et maintien du rôle d'accueil des populations modestes,
- réhabilitation et défiscalisation,
- réhabilitation et projet urbain.

Ces items sont analysés au travers d'études de cas approfondies de deux grandes villes, Nice et Marseille et deux villes moyennes, Draguignan et Avignon.

Les quatre études de cas ont pour objectif de mesurer l'évolution de la mise en œuvre des outils et leur efficacité en fonction des contextes dans lesquels ils ont été utilisés.

Moyens mis en œuvre

▪ **Les typologies communales**

Les sources utilisées : RGP 1990 et 1999
Opera 1993-2003 (bilan de l'ANAH)

Les indicateurs retenus par groupes :

Il s'agit d'une sélection d'indicateurs caractéristiques en fonction de leur valeur élevée ou basse.

Par exemple, pour le groupe urbain « pur », il a été défini par des indicateurs « élevés » sur :

- le taux de ménages d'une à deux personnes,
- le taux de locataires,
- le taux de chômage.

et des indicateurs « bas » sur :

- le taux de grands logements,
- la construction neuve,
- le renouvellement du parc.

Un tableau par groupe de communes indique les résultats des différents indicateurs retenus.

▪ **Les sources utilisées pour l'analyse des 21 communes**

Le recensement général de la population

Les indicateurs sont issus du traitement des données du RGP de 1990 et 1999 à l'IRIS.

Les données à l'IRIS sont disponibles pour les communes de plus de 10.000 habitants.

Les IRIS sélectionnés représentent les centres anciens, c'est-à-dire des secteurs où le taux de logements anciens est deux fois supérieur à la moyenne communale.

Pour les petites unités, seules les données à l'échelle communale existent (le découpage IRIS n'est pas pertinent pour des unités inférieures à 5.000 habitants). Aussi, seules les données communales ont-elles été présentées en tant qu'élément de contexte.

Pour caractériser le parc de logements des centres anciens :

- taux de logements d'avant 1949 (1990-1999),
- taux de logements d'avant 1945 (1990-1999),
- taux de vacance (1990-1999),
- taux de résidences secondaires (1990-1999),
- taux de logements inconfortables (1990-1999),
- taux de renouvellement du parc en 1999,
- taux de logements construits après 1990 en 1999,
- taux de logements locatifs privés (1990-1999),
- taux de logements locatifs sociaux (1990-1999),
- taux de logements loués type meublés (1990-1999),
- taux de logés gratuitement (1990-1999),
- taux de propriétaires (1990-1999),
- taux de résidences principales de 1 et 2 pièces (1990-1999),
- taux de résidences principales de plus de 5 pièces (1990-1999),
- taux de croissance annuel entre 1990 et 1999.

Pour le profil socio-économique des occupants des centres anciens :

- taux de ménages de 1 et 2 personnes,
- taux de ménages de plus de 5 personnes,
- indice de jeunesse (1990-1999) (IJ = moins de 20 ans / plus de 60 ans),
- taux d'étrangers (1990-1999),
- taux de chômage (1990-1999),
- taux de cadres (1990-1999),
- taux d'ouvriers (1990-1999),
- taux de familles monoparentales (1990-1999),
- le revenu médian en 2001,
- le rapport interdécile en 2001.

Les données communales FILOCOM 2001

Ces données sont complétées par des données sur le parc locatif privé éligible aux aides de l'ANAH, en grande majorité localisé dans les centres anciens des communes. Ces données sont extraites du fichier FILOCOM 2001, d'après la DGI.

Les indicateurs choisis sont :

- le poids du parc locatif privé (PLP) de plus de 15 ans dans le parc total,
- la part de logements classés 6. 7. 8 dans le total du PLP de plus de 15 ans, c'est-à-dire le parc inconfortable,

Pour caractériser l'occupation du PLP de plus de 15 ans :

- taille moyenne des ménages
- % des ménages en situation de sur-occupation lourde,
- % des ménages en situation de sous-occupation légère,
- % des ménages dont le référent est âgé de moins de 25 ans,
- % des ménages dont le référent est âgé de plus de 60 ans,
- durée moyenne d'occupation,
- % de ménages qui vivent depuis moins d'un an dans leur logement,
- % de ménages qui vivent depuis plus de dix ans dans leur logement.

Pour caractériser le parc privé de plus de 15 ans qui est vacant :

- poids dans le parc total,
- % de logements vacants classés 7 et 8,
- taux de vacance de courte durée (< à un an)
- taux de vacance de longue durée (> à 3 ans).

Pour caractériser les locataires les plus fragiles (locataires percevant moins de 50% des plafonds de ressources HLM et vivant dans un logement classé 7 et 8) :

- poids des locataires les plus fragiles dans le parc locatif privé,
- taille moyenne de ces ménages,
- % des ménages vivant dans des logements < à 35 m²,
- % des ménages concernés par une sur-occupation lourde,
- % des ménages concernés par une sous-occupation légère,
- % des ménages dont le référent est âgé de moins de 25 ans,
- % des ménages dont le référent est âgé de plus de 60 ans,
- durée d'occupation moyenne des logements,
- % des ménages vivant dans le même logement depuis plus de 10 ans.

■ Les 4 études de cas

- entretiens
- bilans détaillés des opérations
- FILOCOM à l'échelle cadastrale.

Résultats

Forme du rendu (typologie, carte, grilles)

- *rapport 1 : Bilan et perspectives des opérations de réhabilitation des centres anciens- Analyse élargie des processus de requalification du parc ancien pour les 963 communes de la région PACA* A4 - 64 pages
- *rapport 2 : Monographies communales (21 communes)* A4 - 109 pages

▪ **rapport 3 : Quatre études de cas** A4- 174 pages

Complété par une note stratégique en 5 pages sur les axes possibles d'une politique régionale en faveur de la réhabilitation des centres anciens en PACA.

Principales caractéristiques des groupes de communes :

<p>1. Groupe urbain :</p> <ul style="list-style-type: none">- une croissance démographique en érosion, en dépit de l'excédent naturel,- des ménages de petite taille (décohabitants, ménages en début de parcours résidentiel, personnes âgées),- des situations sociales contrastées,- un parc locatif social peu représenté, en dépit d'un rôle d'accueil des populations modestes dans les zones urbaines,- un parc ancien qui joue le rôle de parc social de fait, mais qui se valorise par un marché sous tension,- un taux de remise sur le marché de logements vacants significatif, mais une production de logements à loyers maîtrisés faible.	<p>2. Groupe urbain touristique :</p> <ul style="list-style-type: none">- une croissance démographique portée par un solde migratoire positif,- des ménages plutôt âgés et aisés,- un parc de résidences principales dominé par les petits logements,- un taux particulièrement élevé de résidences secondaires, témoignant de la vocation d'accueil touristique de ces villes,- un parc ancien plus faiblement représenté par rapport au parc total,- des opérations de requalification qui entrent en concurrence avec le développement du parc de résidences secondaires,- pas d'aides de l'ANAH pour accompagner la sortie de logements à loyers maîtrisés .
<p>3. groupe périurbain :</p> <ul style="list-style-type: none">- une croissance démographique récente soutenue,- l'installation des familles avec enfants,- une population jeune et peu précarisée,- un marché du logement valorisé,- un potentiel de décohabitation qui s'oppose aux carences du marché du segment locatif social et privé,- un parc ancien en capacité d'accueil des décohabitants, mais où la réhabilitation aidée par l'ANAH ne génère pas de logements à loyers modérés.	<p>4 Groupe touristique croissance :</p> <ul style="list-style-type: none">- des caractéristiques démographiques proches du périurbain (second mouvement de périurbanisation),- un rythme de croissance démographique soutenu grâce à l'excédent migratoire,- des résidents plus modestes,- une ruralité préservée avec un taux de résidences secondaires élevé,- un mouvement résidentiel en concurrence avec les résidences secondaires,- développement d'un parc inconfortable,- un mouvement de réhabilitation spontané, transparent aux aides de l'ANAH,- une production de logements à loyers maîtrisés très limitée, en dépit de besoins.
<p>5 .Groupe touristique rural :</p> <ul style="list-style-type: none">-une croissance démographique maintenue grâce à l'arrivée de nouveaux résidents,-un taux de résidences secondaires élevé,-une ruralité plus marquée,-un parc moins valorisé (taux d'inconfort élevé, occupants à revenus plus modestes...),-des réhabilitations plus coûteuses,-un processus de valorisation touristique qui interfère avec la réhabilitation,-des propriétaires occupants peu motivés pour réhabiliter,-une production de logements à loyers maîtrisés marginale.	<p>6. Groupe rural :</p> <ul style="list-style-type: none">-une croissance démographique en érosion,-une population vieillissante,-des taux de vacance et d'inconfort élevés,-les revenus les plus bas,-peu de résidences secondaires,-des réhabilitations en diffus plus rares, mais plus coûteuses,-une production de logements à loyers maîtrisés quasi nulle. <p>7. Groupe pôles relais :</p> <ul style="list-style-type: none">-des caractéristiques démographiques voisines de celles du groupe urbain,-un taux de vacance élevé, un parc locatif développé, un rôle d'accueil des décohabitants locaux, une dynamique de réhabilitation assez active, qui s'accompagne d'une production de logements à loyers maîtrisés supérieure à la moyenne régionale.

▪Un récapitulatif des outils publics de requalification des quartiers anciens

La typologie des communes est complétée par une typologie qualitative des modalités de mise en œuvre des politiques publiques de requalification à partir d'une lecture des actions de l'ANAH (OPAH, PIG, PST) et des collectivités locales sur les dernières années.

Un tableau synthétique retrace les éléments essentiels de bilans de ces opérations.

▪Une synthèse des problématiques d'intervention publique

Elle identifie en particulier, en introduction du deuxième rapport, les points de blocage et les leviers d'intervention publique en matière de requalification des quartiers anciens.

▪Les fiches communales pour les 21 communes sélectionnées

Chaque fiche est construite sur trois volets:

-un volet cartographique (base IRIS) dont la pertinence reste limitée dans le cas des plus petites communes. Il présente des résultats de 1999 (vacance, ancienneté du parc) et de 2001 (revenus médians).

-Un volet statistique commenté récapitulant les principaux indicateurs socio économiques (1999) et des données plus spécifiques (caractéristiques des ménages occupant le parc locatif privé de plus de 15 ans, caractéristiques du parc privé de plus de 15 ans, caractéristiques des ménages locataires les plus fragiles). Ces données sont établies à la commune à partir de FILOCOM (2001).

-Un bilan par commune des outils de requalification mis en place.

Synthèse :

Un tableau de synthèse des principales caractéristiques des communes (page 104) et tableau de synthèse des problématiques et dynamiques des opérations de réhabilitation (page 109).

▪Les quatre études de cas : Draguignan, Avignon, Nice, Marseille

Chaque fiche de cas est construite autour de :

-une fiche synthétique récapitulative des grands indicateurs communaux,

-un historique de l'intervention sur le centre ancien (succession des outils dans le temps et dans l'espace),

-le programme de la réhabilitation (contexte, objectifs, financement, dispositifs spécifiques, outils, accompagnement...),

-le bilan (commenté) quantitatif de l'opération,

-le coût de la réhabilitation,

-une approche qualitative de la réhabilitation (cohérence des interventions, analyse architecturale et urbaine détaillée et critique, illustrations),

-le rappel des évolutions constatées entre 1990 et 1999 (INSEE 1999 – IRIS),

-les effets de la réhabilitation (FILOCOM 2003) : évolution du parc,

-portée et limites de l'opération : bilan social, évolution de l'occupation sociale (FILOCOM 99 – 2003, INSEE – DGI par IRIS), points durs et perspectives,

-une synthèse sous forme de « points forts / points faibles ».

Cartes

rapport 1 :

-carte n°1: typologie territoriale (rapport 1, page 9)

-Carte n°2 : proposition de communes supports à la constitution d'un échantillon (page 39)

-carte n°3 : bilan des procédures en cours au 31 août 2004 en région PACA (page 48)

Tableaux

rapport 1 :

Tableaux de valeurs de chaque groupe : contexte socio-éco, caractéristiques du parc de logement, dynamiques de requalifications observées

groupe urbain : page 11

groupe urbain touristique : page 15

groupe périurbain: page 19

groupe rural touristique croissance : page 23

groupe touristique rural: page 27

groupe rural: page 31

groupe pôle relais: page 35

rapport 2 :

- Tableau de synthèse des principales caractéristiques des communes en fonction du: (page 104)

-taux de logements avant 1949 en 1999 dans les centres anciens

-taux de vacance en 1999

-taux de résidences secondaires en 1999

-taux d'inconfort en 1999

-% de logements subventionnés entre 1993 et 2003

- Tableau de synthèse des problématiques et dynamiques des opérations de réhabilitation (page 109)

Annexes

rapport 1 :

-tableau descriptif de l'ensemble des groupes

-tableau Bilan des opérations en cours en 2004 (d'après OPERA - ANAH et Programmes d'Action Départementaux 2003 - 2006 de la région PACA)

-Carte n° 4 : Poids du parc de résidences secondaires dans le parc total de logements en 1999

-Carte n° 5 : Part de locataires dans les résidences principales en 1999

-Carte n° 6 : Poids du parc d'avant 1949 dans le parc de logement total en 1999

-Carte n°7 : Taux de logements vacants dans le parc total communal en 1999

-Carte n° 8 : Taux de logements construits après 1990 en 1999

-Carte n° 9 : Indice de jeunesse en 1999

-Carte n° 10 : Densité de population en 1999

rapport 3 :

-liste des personnes interrogées

-cartographie des travaux effectués à Avignon, Nice et Marseille

■ Principaux enseignements

La synthèse des monographies communales fait ressortir les points suivants :

■ Groupe urbain et urbain touristique

Principales caractéristiques

Groupe urbain :

- taux de vacance plus élevé que la moyenne communale,
- habitants précarisés,
- un parc très dégradé,
- mais un parc dont la valeur sociale et identitaire se bonifie au gré des réhabilitations,
- les centres anciens les plus précarisés sont dans des périmètres d'intervention de la politique de la ville.

Groupe urbain touristique :

- le parc ancien est à l'écart des dynamiques touristiques,
- une vacance moins élevée que groupe urbain seul,
- concurrence du parc de résidences secondaires (location saisonnière plus rentable).

Bilan des procédures actives au 1er août 2004

- En 2004, il existe onze OPAH urbaines qui déclinent sensiblement le même programme (lutte contre l'insalubrité, lutte contre la vacance, développement d'une offre de logements à loyers maîtrisés, valorisation patrimoniale, amélioration de l'espace urbain).
- Les aides à la réhabilitation sont prodiguées à 85% aux territoires urbains; mais aucune OPAH active en 2004 dans le monde rural malgré les besoins.
- Une logique d'empilement des procédures prévaut : recours à des outils coercitifs qui s'articulent dans des procédures fondées sur le simple volontariat.**
- La tendance est à un renforcement des dispositifs financiers en faveur du conventionnement et à l'utilisation de l'outil défiscalisant pour attirer les investisseurs privés.
- les politiques publiques sont plutôt orientées vers les copropriétés dégradées
- Les OPAH urbaines évoluent vers des OPAH RU, plus adaptées aux situations des centres anciens.

Principaux points de blocage

- Difficulté de conventionner en région en raison de la tension du marché; les aides financières ne font pas le poids face à la rentabilité du marché libre; le constat est partagé mais pas d'innovation quant à la mise en oeuvre opérationnelle,
- Perversion de la loi Malraux par des logiques spéculatives,
- Les procédures d'OPAH sont aujourd'hui rodées mais elles sont insuffisantes face aux complexités des situations; les communes doivent prendre en charge les délaissés des précédentes opérations,
- Les bilans sociaux de ces opérations sont tous faibles: le maintien des populations les plus démunies n'est pas garanti. Le niveau des revenus des propriétaires occupants est tellement bas que les aides ne suffisent pas toujours à les solvabiliser pour entreprendre les travaux de réhabilitation nécessaires à enrayer la dégradation,
- Mauvaise définition des échelles opérationnelles : trop souvent en inadéquation avec la précision nécessaire aux outils de renouvellement urbain en centres anciens,
- L'importance des coûts d'intervention pénalisent l'équilibre financier général des opérations.

Éléments de réussite

La définition d'un projet socio-urbain en amont aboutit à une solide programmation opérationnelle et au succès de l'opération, en s'appuyant sur :

- une stratégie de peuplement,
 - la définition de cibles prioritaires,
 - l'expertise des causes de la vacance,
 - la détermination de périmètres restreints prioritaires,
 - une revitalisation commerciale prévue en amont,
 - l'implication de la Ville en terme d'animation de financement et de communication,
- l'investissement de l'animateur pour relayer les réseaux de partenaires.

■ Les autres groupes

	Caractéristiques des centres anciens	Bilan des interventions	Blocages / perspectives
Groupe « périurbain »	<p>C'est dans ce groupe que la problématique du centre ancien est la moins critique.</p> <p>Les centres sont moins étendus, et globalement valorisés.</p>	<p>Les interventions recensées sont intervenues de longue date.</p> <p>Ce sont des opérations « anciennes générations », aux effets satisfaisants, sauf en terme de conventionnement, très souvent articulées à des opérations façades.</p>	<p>Ces secteurs sont encore en capacité de produire une offre de logements à caractère social par le biais d'opérations d'acquisition-amélioration avec les bailleurs sociaux.</p>
Groupes « ruraux »	<p>Le taux de vacance est relativement élevé.</p> <p>Le centre ancien correspond au cœur identitaire du village.</p> <p>Le parc locatif est trop réduit par rapport aux besoins.</p> <p>Les centres anciens affirment leur fonction d'accueil touristique en réponse à une pression de plus en plus forte sur l'arrière-pays provençal et les régions alpines,</p> <p>Le parc de résidences secondaires se développe, notamment sous l'impulsion d'investisseurs étrangers en nombre croissant.</p> <p>Les prix de l'immobilier se sont envolés ces trois dernières années.</p>	<p>Les opérations de réhabilitation sont surtout le fait d'investisseurs privés. Les aides publiques se résument au financement de campagnes de ravalement de façades, que justifie une économie touristique.</p>	<p>L'OPAH de droit commun s'avère encore pertinente pour les communes rurales : les propriétaires seraient intéressés pour valoriser leur patrimoine, mais les investissements sont trop élevés par rapport à leurs ressources. Des aides ciblées sur les PO en difficulté sont à activer dans ce cadre (aides ANAH type PO-TSO).</p> <p>Les micro-opérations réalisées par des bailleurs sociaux, à l'instar de la SA HLM 04, sur des immeubles dégradés des centres anciens, amorcent de façon efficace la reconquête des centres anciens.</p>
Groupe « pôles relais »	<p>Le centre ancien est étendu.</p> <p>Le parc locatif très demandé et déficitaire.</p> <p>Le parc de résidences secondaires se développe avec l'affirmation de la fonction touristique des pôles relais.</p> <p>Des poches d'insalubrité subsistent.</p>	<p>Aucune OPAH n'est recensée.</p> <p>Les actions publiques recensées sont : campagnes de ravalement de façade, RHI, Opération d'AA sur les immeubles dégradés.</p> <p>Ces aides publiques ont un effet de levier sur l'initiative privée et le développement de la fonction d'accueil touristique.</p>	<p>Les PO peu solvables sont exclus des dynamiques de réhabilitation.</p> <p>La fonction d'accueil touristique concurrence la réhabilitation de logements locatifs pour les actifs locaux.</p> <p>La réhabilitation ne produit pas de logements à loyers maîtrisés et contribue à un marché sélectif.</p>

PO : Propriétaires Occupants

PO-TSO : Propriétaires Occupants très sociaux

RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre

AA : Acquisition Amélioration

Les quatre études de cas (Draguignan, Avignon, Nice et Marseille) sont représentatives de centres qui se vident de leur population, où le taux de vacance est particulièrement élevé et où le parc privé joue un rôle de parc social de fait et confirment les tendances observées dans les monographies. L'ancienneté de l'intervention en centres anciens est un autre facteur commun.

Le bilan des opérations est contrasté : plutôt positif à Draguignan, en voie d'essoufflement à Avignon, en butte au mouvement spéculatif à Nice et assez mitigé à Marseille.

De manière générale, **si les objectifs quantitatifs sont globalement atteints, les aspects qualitatifs et le bilan social sont beaucoup moins satisfaisants**. Les relogements se font souvent à l'extérieur du centre faute d'une offre adaptée et prévue. La restructuration du parc entraîne une sur-production de petits logements, le projet social et urbain en accompagnement est peu pensé et le suivi des effets de la réhabilitation tant sur le plan humain que structurel est insuffisant.

Il apparaît également difficile de faire évoluer les outils au contexte du marché : la reconduction d'OPAH montre l'essoufflement des outils incitatifs.

■ Interpellations au niveau local et poursuites d'actions

Acteurs locaux interpellés

Les propositions portent sur une intervention de la Région en faveur du parc ancien autour de 3 principes:

- accompagner les politiques locales de l'habitat et les coordonner au plan régional,
- définir une stratégie spécifique à la région PACA en tenant compte des caractéristiques et contraintes de chaque territoire (littoral, grandes villes, rural, touristiques, etc...),
- affirmer la globalité des approches en reliant actions sur le parc public et privé l'ancien et le neuf, renouvellement urbain et offre nouvelle.

Les propositions mettent en évidence la nécessité d'intervention :

- en amont (études pré opérationnelles) et en aval (évaluation) des programmes de requalifications urbaines afin de **garantir une indépendance entre définition des besoins et des opportunités, mise en œuvre et évaluation** mais également de systématiser la prise en compte des problématiques sociales tant dans la définition de l'opportunité que dans l'évaluation.
- par un **abondement financier** en faveur des propriétaires occupants très sociaux (aide à la mise en place de systèmes de pré financement) et en faveur de la production de logements à loyers maîtrisés.
- par des actions envers les entreprises du BTP au bénéfice de la qualité des réhabilitations,
- par des actions d'accompagnement en direction des commerces pour maintenir une mixité des fonctions urbaines (la mise en œuvre de FISAC en compléments d'OPAH n'est pas abordée dans les fiches de cas),
- en assurant la cohérence des politiques publiques à l'échelle locale (financement des études PLH, contractualisation pluri-annuelle) au côté de l'État.

Remarques sur l'étude

Les limites

La cohérence des périodes d'observation pour les différents indicateurs n'est pas entière.

Les indicateurs descriptifs (INSEE, RGP 1999) ne peuvent être considérés entièrement comme le résultat des dynamiques de requalification, ni même comme l'origine de ces dynamiques. L'influence réelle de ces « décalages » sur les résultats de la typologie ne peut être évaluée.

Les liens entre éléments de diagnostic, d'analyse critique et de propositions n'apparaissent pas très clairement dans le rapport final.

L'étude ne cherche pas à évaluer des fonctionnements partenariaux entre les institutions facteurs ou non de réussite dans les opérations de requalification. Elle n'aborde que marginalement les jeux d'acteurs et principalement celui des acteurs privés.

Les positionnements d'acteurs publics sont abordés comme une donnée préalable plus que comme un élément à part entière des dynamiques de requalification.

L'actualisation du bilan des procédures semble nécessaire (date de 2004).

Les suites données

Le groupe de travail « habitat et renouvellement urbain » traite de cette problématique dans le cadre du Club Régional des Opérateurs Fonciers. Un programme partenarial d'études est en cours de lancement.

La DRE et la Région ont renforcé leurs aides à l'ingénierie et à l'anticipation foncière des EPCI.

Le Conseil Régional a renforcé et précisé ses dispositifs d'aides (délibération du 24 juin 2005) aux réhabilitations et à l'évaluation.

Deux études sont en cours de réalisation à la demande de la DRE et du Conseil Régional. Il s'agit «Des besoins en logement générés par les mal logés» et «Dynamiques démographiques en PACA et Programmes locaux de l'habitat».

Les études sont consultables sur rendez-vous dans les locaux de la DREAL PACA
et du Conseil Régional PACA

Contacts:

DREAL PACA : Mélanie LAFARGE - Service Logement Construction - melanie.lafarge@developpement-durable.gouv.fr

Annie Mondragon - Service Logement Construction - annie.mondragon@developpement-durable.gouv.fr

Conseil Régional PACA : Sandrine Henckel- Service Foncier Urbanisme- shenckel@regionpaca.fr

Patrick Lacoste- mission Etudes, Observation, Prospective - placoste@regionpaca.fr