

espaces
naturels
régionaux



NORD-PAS DE CALAIS

Renouer

RENOUVELLEMENT URBAIN & ÉCOLOGIQUE
DES ESPACES RURAUX

Colloque Renouer :

De nouvelles vocations pour le
patrimoine bâti rural

24 octobre 2013 – Lille Grand Palais

Synthèse



Sommaire

Conférence d'ouverture : La ville et ses limites	4
Vers une conception symbiotique des espaces ruraux, périurbains et urbains	4
Maxime LEMAIRE	4
Emmanuel CAU	4
Périurbain : l'exemple de la Seine-et-Marne	5
Christophe BAYLE	5
• L'analyse du périurbain en Seine-et-Marne	5
• Les pistes proposées	6
La bergerie de Villarceaux : ville du contrat socio-agricole ?	7
Baptiste SANSON	7
• L'alimentation : nouvelle dimension de l'action publique locale ?	7
• L'agro-écologie : du défi alimentaire mondial à la gouvernance alimentaire de villes	8
• La gouvernance alimentaire des villes	8
• L'agriculture urbaine	9
• Le prototype de transition : la bergerie de Villarceaux	9
• Renforcer les capacités collectives pour la transition	10
Le choix de la commune d'Hantay : aider un maraîcher à s'installer pour gagner un peu d'autonomie alimentaire	10
Désirée DUHEM	10
Echanges avec la salle	12
• Les solutions d'accompagnement des élus vers l'agro-écologie	12
• Les solutions d'accompagnement des néo-paysans vers l'agro-agriculture	12
• La ville et ses limites : une question encore d'actualité ?	13
Renouer : l'expérience d'un processus de renouvellement urbain dans 5 collectivités rurales et périurbaines	14
Emmanuel CAU	15
Présentation de la démarche Renouer	15
Jean-Louis THOMAS	15
• La région et ses PNR face à l'artificialisation des espaces	16
• Philosophie et intérêt de la démarche	16
Les territoires de parcs : acteurs de l'aménagement du territoire	17
Isabelle DERVILLE	17
Fresnes-sur-Escaut, une commune engagée dans le processus Renouer	17
Luc COPPIN	17
Echanges avec la salle	18
Stéphane CROCQUEY	18
• A retenir	19
La programmation urbaine : nouvel outil du développement local ?	20
La programmation dans les espaces périurbains et ruraux	20
Céline MAIRE VIGUEUR	20
Trois cas de programmation uniques, menés dans le cadre de Renouer	20
Véronique GRANGER	20
• Guînes	21
• Marchiennes	21
• Fresnes-sur-Escaut	22
Gérer l'impatience des habitants	22
Patrice HEEMS	22
La programmation : intérêt et clés de la réussite	23
Karine FLANDRIN	23
Echanges avec la salle	23
• A retenir	24
Le bâti ancien en milieu rural : mais de quelle valeur parle-t-on ?	25
Comment définir la valeur du patrimoine bâti ?	25

Philippe GODEAU	25
Deux exemples de valorisation du patrimoine bâti	25
• Éléments paysagers et programmatiques des deux sites	25
Edouard ROBIC	25
Emilie PASCAL	26
• Analyses techniques	26
• La valeur par la concertation	27
Pour Anor, une expérience de plus dans la rénovation des friches industrielles	27
Jean-Luc PERAT	27
Wavrans-sur l'Aa : un développement fondé sur le patrimoine existant	28
Simon DEBUSSCHE	28
Echanges avec la salle	29
• A retenir	30
Quels scénarios pour la faisabilité financière des opérations ?	31
Faut-il faire du neuf pour réhabiliter le bâti ancien ?	31
Luc LERMARCHAND	31
• Fresnes-sur-Escaut, un projet de renouvellement urbain à long terme	31
• Marchiennes	31
• Guînes	32
Les outils fiscaux et règlementaires au service du renouvellement urbain	32
Sabine GUITEL	32
A Guînes, la réhabilitation n'attend pas	33
Bruno DEMILLY	33
Quels moyens au service de quelles politiques foncières ?	33
• A retenir	35
Un regard sur la journée	36
Christophe BAYLE	36
Sigles	37

Conférence d'ouverture : La ville et ses limites

**Vers une conception
symbiotique des espaces
ruraux, périurbains et urbains**



Animation du colloque : Maxime Lemaire, Consultant

Maxime LEMAIRE

Espaces naturels régionaux (ENRx) du Nord – Pas de Calais

Quelles sont les problématiques de l'aménagement du territoire en région Nord – Pas de Calais ? Quelle est votre prévision sur l'évolution des territoires ruraux ?



Emmanuel CAU

Président d'ENRX et vice-président du conseil régional du Nord – Pas de Calais, en charge de l'aménagement du territoire, de l'environnement et du plan climat

Evoquer les espaces ruraux dans le cadre d'un forum ProjeCt City constitue probablement une évolution en soi dans la mesure où les milieux non-urbains n'ont jamais été pensés ou alors ont été imaginés comme constituant une simple succession de zones représentées sous forme de cercles. Cette absence de réflexion sur l'aménagement du territoire périurbain pose particulièrement problème dans le Nord – Pas de Calais qui est une région relativement petite, très densément peuplée, constituée d'importants pôles urbains, dotée d'un réseau d'infrastructures conséquent et qui, parallèlement, est occupée à 75 % par l'agriculture.

Deux phénomènes majeurs sont susceptibles d'expliquer le défaut d'aménagement des milieux non-urbains. D'une part, les changements, tels que l'augmentation du prix de l'énergie qui a pris en otage les populations en demande de liberté et de nature exilées dans des zones pavillonnaires de plus en plus désertées par les services, n'ont pas été anticipés et les prévisions ont été établies à partir de cartes au lieu de prendre leur source dans des études concrètes effectuées sur le terrain. D'autre part, l'agriculture s'est intensifiée à tel point que ses effets ont été dévastateurs sur les paysages, sur les milieux naturels et même sur la structuration de l'emploi.

In fine, nous avons perdu le contact avec la nature et dépouillés ses services éco-systémiques qui constituaient pourtant la plus ancienne, la plus importante, la plus efficace et la moins chère des usines du monde capable, initialement, d'assurer la qualité de l'air, de l'eau, de notre alimentation. Désormais, nous en constatons les impacts et nous sommes contraints de

repenser les espaces. J'espère que cette nouvelle réflexion se fera de manière non segmentée, symbiotique, c'est-à-dire à l'opposé de la vision sous forme de cercles. Chacun des espaces a alors vocation à intégrer des usages et des fonctionnalités des autres espaces. Ainsi, une forme de production agricole maraîchère est imaginable en zone périurbaine voire urbaine. A l'inverse aussi, le développement des territoires ruraux est envisageable en dehors de l'agriculture. En même temps, une prise en compte de la spécificité des vecteurs de développement selon les territoires est nécessaire. La mobilité dans les espaces non-urbains a également vocation à être repensée. En effet, les espaces non-urbains ont souvent subi le même modèle de mobilité que celui imaginé pour les territoires urbains, voire ont été abandonnés, se retrouvant seuls avec leurs problématiques particulières comme l'obligation d'être propriétaire d'un véhicule individuel. Un nouvel aménagement du territoire est indispensable pour repenser les mobilités propres à chaque territoire rural et l'interaction entre les différents territoires.

Périurbain : l'exemple de la Seine-et-Marne

Maxime LEMAIRE

Cette grande conférence met en avant les questions autour de la ville et de ses limites. A ce titre, quelles sont les pistes pour une nouvelle complémentarité entre l'espace rural et l'espace urbain ? Une évolution de la fonction des espaces ruraux est-elle possible ?



Christophe BAYLE

Architecte, membre du conseil d'orientation du Centre d'écodéveloppement de Villarceaux (CEV), chef de projet à la Société d'économie mixte d'équipement et d'aménagement de la ville de Paris (SEMAVIP), co-auteur du livre « Paysages de l'après-pétrole »

L'association *Les ateliers d'été de Cergy-Pontoise* à laquelle j'appartiens est une émanation des urbanistes des villes nouvelles qui a proposé un travail sur le périurbain.

● L'analyse du périurbain en Seine-et-Marne

Après une première réaction de rejet du sujet, relevant *a priori* des ingénieurs du génie rural, des ateliers de réflexion se sont organisés et ont pris contact avec le président du conseil général de Seine-et-Marne, Vincent Eblé. Inquiet sur la place de son département qui représente 50 % de la superficie de l'Île-de-France et 3 % du Produit intérieur brut (PIB) dans le Grand Paris, celui-ci s'est révélé intéressé par la problématique proposée.

La question des limites de la ville et du territoire a également interpellé la ville nouvelle de Sénart qui pratique un étalement urbain raisonné. De manière générale, le système des villes nouvelles permet de contourner le piège du centralisme jacobin conservé ailleurs et démultiplié par la décentralisation en autant de points qu'il y a de villes. Dans un tel contexte, le travail à grande échelle se heurte généralement aux intérêts locaux. Ainsi, du point de vue des urbanistes, le mandat unique des élus a le mérite d'amener les collectivités à réfléchir en termes d'emboîtement de responsabilités plutôt qu'en termes de concurrence. Pour autant, les élus se placent dans l'illégalité s'ils sortent de leur champ territorial *stricto sensu* pour envisager une vision plus large qui engloberait d'autres territoires.

Une deuxième réflexion, plus économique, a été lancée sur les notions de périurbanisation et de métropolisation en cherchant des moyens pour éviter à l'espace rural d'être la variable d'ajustement du développement de l'agglomération. Nous avons ainsi rencontré Thierry

Rebour, économiste et auteur de *La théorie du rachat (Presse de la Renaissance)*, selon lequel la périurbanisation se distingue de la métropolisation. En effet, il considère que l'étalement urbain intervenu dans les villes occidentales à partir des années 1970 ne constitue pas un signe de développement urbain mais au contraire une entrée des économies dans un cycle de rendement décroissant. Pour preuve, à la fin du XVIIIème siècle, quand la ville est devenue plus productive que la campagne, cela ne s'est pas traduit par une hypertrophie des étendues urbaines au détriment des zones rurales. Jusque dans les années 1960 la concentration urbaine allait de pair avec des gains de productivité. Autour des années 70 démarre une désurbanisation et une dé-intensité urbaine, signe de l'apparition de rendement décroissant. Par ailleurs, la crise de mai 1968, qui donne lieu à une augmentation massive des salaires, prépare la délocalisation spatiale des capitaux qui interviendra 30 ans plus tard en vue de retrouver dans ces nouveaux pays des rendements croissants, au prix de salaires sous-payés et de la dégradation de l'environnement. Générant dans les pays développés la baisse des salaires et l'une augmentation du chômage.

Ainsi, la question de la localisation des franges des villes et des métropoles est tout à fait stratégique, d'autant que les terres en limite d'agglomération sont souvent les meilleures. En admettant que la périurbanisation n'est pas un signe de rendement croissant, il devient alors possible d'entrer dans une nouvelle ère de stabilisation des limites.

En dernier lieu, nous avons procédé à une analyse des activités agricoles qui, en Seine-et-Marne, sont en compétition sur les rendements dans une économie mondialisée. De ce point de vue, la mondialisation n'est pas une cause mais une conséquence de la crise des rendements. L'analyse met en avant que, pour rester compétitives, les grandes cultures sont devenues hégémoniques en Ile-de-France et occupent environ 80 % de la Surface agricole utile (SAU). A l'inverse, la SAU des cultures spéciales telles que celles des légumes frais, des cultures florales ou des vergers diminue. Les grandes exploitations quant à elles, dont les productivités sont similaires à celles du Nord – Pas de Calais, sont en concurrence avec des cultures extensives situées dans d'autres pays où les problèmes de productivité ne se posent pas en raison d'étendues multipliées par dix ou par 100.

Deux idées principales ont été développées pour faire face au double mouvement de diminution du nombre d'exploitations – baisse de 940 exploitations depuis 2000 – et de disparition du maraîchage et de l'horticulture. La première idée consiste à revenir à des parcelles à échelle humaine, c'est-à-dire d'une surface de 80 à 150 ha et pratiquant une vente directe à la ferme ou au marché. La seconde idée s'inspire de l'exemple de San Francisco où 50 % des fruits et légumes consommés sont produits dans la périphérie de la ville – contre 2 % seulement à Paris – et qui vise à profiter de la présence d'un marché de 11 millions de consommateurs.

● Les pistes proposées

Les pistes pour l'avenir se situent notamment du côté de l'agriculture et des modes de faire mais aussi du côté des nouveaux outils tels que les Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN), à condition de donner à ces zones un contenu et des agriculteurs en mesure de s'en occuper.

Enfin, une réflexion sur la détermination d'une nouvelle figure de l'agglomération constituerait une troisième piste. A l'instar de l'œuvre du baron Haussmann à Paris qui avait relevé le défi de la révolution industrielle en modernisant l'espace public, donné des tracés, des entrées, des portes et des stations et une figure urbaine à l'accession à la propriété de la classe moyenne. Quel serait le lieu, la figure et la population de l'agglomération du XXIème siècle ? Le lieu pourrait être le collier, c'est-à-dire la lisière d'agglomération. Sa population, la plupart du temps précaire et rejetée en périphérie par le coût du logement et de l'énergie,

est constituée de jeunes, de nouveaux entrants et de travailleurs pauvres. Cette lisière a une profondeur, de 10 à 25 km et un périmètre qui correspond à la limite fixée par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) de l'agglomération. La structure du collier n'est pas constituée de boulevards, de places, d'avenues ou de ports mais d'une ligne invisible qui mesure 13 800 km de long en Ile-de-France dont 8 000 km au contact des espaces agricoles et 5 400 km au contact des espaces boisés. Par ailleurs, cette ligne représente une surface de 185 000 ha, soit 15 % de la superficie de la région de l'agglomération, qu'il est vital de maintenir physiquement. En effet, ce lieu d'interface est celui où se joue l'avenir de nos agglomérations. Il joue même un rôle stratégique à l'échelle régionale car il permet de faire rentrer dans l'urbain des territoires sans les dénaturer. Il serait justifié de faire travailler des urbanistes sur le maintien, le développement, l'aménagement de cette ligne, dont chacun serait responsable d'une partie, comme aujourd'hui des urbanistes travaillent pendant 20 ans sur une ligne de 1 km le long d'une avenue, dans Paris intra muros. Cette lisière devrait permettre d'accueillir des nouveaux espaces de solidarité : par exemple la création d'un éco-quartier devrait s'accompagner d'une intervention sur la restructuration agricole ou la revalorisation d'un espace ouvert et non bâti.

Ainsi, toute intervention en faveur de l'urbain doit s'accompagner d'une intervention sur la restructuration agricole ou la revalorisation d'un espace ouvert et non bâti. Globalement, l'agriculture est un domaine dont les urbains ont intérêt à s'emparer et ne plus simplement en faire la variable d'ajustement de leur propre développement qui s'avère *in fine* inefficace. Des mises en réseaux de bourgs autour de la production agricole ou encore des villages connectés dans des réseaux identitaires sont imaginables mais les dessins de figure urbaine restent à inventer.

La bergerie de Villarceaux : ville du contrat socio-agricole ?

Maxime LEMAIRE

Quelle est la vocation du Centre d'éco développement de Villarceaux ? Quelle est votre expérience du passage d'une exploitation agricole conventionnelle céréalière à une exploitation agricole bio ? Quelles sont vos réflexions sur l'avenir de l'espace rural ?



Baptiste SANSON

Agronome, responsable du CEV

Mon exposé s'appuie sur l'expérience de la bergerie de Villarceaux, ferme de 400 ha appartenant à une fondation, qui, après plus de 20 ans dans l'agro-écologie, s'est intégralement convertie au bio et à l'agroforesterie. Une photo de la zone illustre parfaitement la confrontation entre deux mondes : celui de l'étalement urbain conforté par la présence d'une ville nouvelle et celui des terres agricoles exploitées par des agriculteurs suivant une logique plus mondialisée que liée aux opportunités locales. Une telle confrontation n'est pas une fatalité. L'exemple de la bergerie offre un prototype de conversion de l'agriculture, utile pour poser des bases et engager des améliorations. Il correspond au pendant des éco-quartiers, dans une version consacrée ici au territoire rural.

☉ L'alimentation : nouvelle dimension de l'action publique locale ?

Les compétences de la ville évoluent. A mon sens, il n'est pas utopique de penser que l'alimentation puisse s'ajouter à ces nouvelles dimensions de l'action politique locale alors

même que le modèle de la modernisation de l'agriculture a été accompagné de nombreuses instances. Des solutions existent qui permettent d'offrir des réponses intégrées. En effet, la bergerie de Villarceaux illustre la possibilité, reproductible au niveau d'une ville, d'intégrer notamment la production d'une alimentation saine, la gestion de biodiversité, la gestion de l'eau ou encore l'anticipation du changement face aux aléas climatiques.

● L'agro-écologie : du défi alimentaire mondial à la gouvernance alimentaire de villes

Comme le relève le Groupe interdisciplinaire belge de recherche en agro-écologie du fonds de la recherche scientifique (GIRAF), le cahier des charges de l'agriculture du 21^e siècle est différent de celui du 20^e siècle. En effet, au-delà de la production elle-même, une écologisation des pratiques est nécessaire et désormais acceptée par tous. Cependant, des voies très différentes sont proposées pour y parvenir. La multifonctionnalité d'un territoire, ressource rare, est également souhaitable. Le modèle qui présentait un découpage des territoires en fonction de leurs usages est effectivement devenu obsolète et les territoires ont vocation à permettre une réelle polyvalence des usages. Les deux enjeux se complètent d'ailleurs parfaitement.

La question de la faim dans le monde, problème lancinant mais réapparu violemment à l'occasion des émeutes de la faim en 2008, fait l'objet de débats houleux au plus haut niveau de la recherche agricole mondiale pour déterminer les moyens d'y remédier. Deux thèses s'affrontent. La première privilégie la poursuite du modèle actuel qui prévoit une intensification des rendements par la chimie, les produits phytosanitaires et les engrais. La seconde trajectoire de développement, la voie de l'intensification agro-écologique, a gagné en légitimité notamment par le biais du rapport de 2011 d'Olivier de Schutter, rapporteur à l'Organisation des Nations unies (ONU) sur le droit à l'alimentation.

Aujourd'hui, le ministère de l'Agriculture s'empare de ces questions en essayant de combiner économie et environnement. Une première acceptation de l'agro-écologie prévoit l'utilisation de toute la science de l'écologie en vue de produire. Mais, selon une toute autre école de pensée, la question alimentaire liée à notre mode de vie doit passer en amont de la production agricole avant d'y être reliée. Ainsi, selon cette seconde définition, l'agro-écologie correspond à la conception ou à la gestion des systèmes agroalimentaires. Les différents modes de vie induisent des besoins de production alimentaire variables. Or, globalement, la SAU diminue. En France par exemple, elle a baissé de 56 % entre 1960 et 2010. Pour y faire face, une intensification des rendements semble nécessaire mais correspond à des modèles polluants et, à ce titre, à proscrire. Pour sortir de cette impasse et continuer à accentuer une écologisation des pratiques, une remise en cause de notre régime alimentaire s'impose donc.

Cette thèse fait l'objet d'études et de prospectives aux niveaux mondial et national. Parmi ces études, le scénario afterres2050, pendant pour les questions agricoles du scénario négaWatt relatif à la transition énergétique, est attendu prochainement. Les deux scénarios élaborent le système technique de production correspondant à la demande alimentaire présente sur un territoire donné.

● La gouvernance alimentaire des villes

A l'échelle territoriale, les approches relatives au système alimentaire – ou *food system* – s'intéressent à une nouvelle étude du métabolisme des



villes, considéré comme un organe et constitué par les flux de matières ou d'énergies y circulant. Ce type d'étude pose la question de l'autonomie alimentaire des villes via une couronne d'alimentation périphérique. Actuellement, l'autonomie alimentaire est au cœur de projets, comme « Rennes ville vivrière », d'ouvrages et de colloques. Pourtant, ce mouvement de relocalisation de la production autour des villes n'est-il pas aberrant par rapport au modèle de la filière jusqu'alors privilégié qui confie la production aux territoires les plus compétitifs ? En réalité, il constitue une étape dans la démarche d'écologisation des pratiques. En effet, la périphérie des villes est l'endroit où les pratiques sont les plus vertueuses car elles répondent directement aux enjeux liés à l'eau, à la biodiversité et au climat. Il apparaît donc intéressant de répondre à ces enjeux sectoriels en les liant à une approche alimentaire.

L'intérêt croissant pour la gouvernance alimentaire des villes est également visible à travers l'apparition de nouvelles formations spécialisées, notamment au sein d'AgroParisTech, et de colloques tels que ceux organisés par Terres en ville et l'Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO).

● L'agriculture urbaine

Outre le thème de la gouvernance alimentaire des villes, celui de l'agriculture urbaine surgit actuellement. L'agriculture urbaine se définit comme toute forme d'agriculture localisée en ville ou à sa périphérie, dont les services et les biens sont en priorité destinés à la ville et pour laquelle il existe une concurrence entre l'usage agricole et non agricole des ressources notamment foncières, en eau, et en main d'œuvre. Elle s'illustre à travers des propositions très diverses allant de projets extraordinairement sophistiqués aux initiatives les plus spontanées en passant par des utilisations particulièrement nourricières (www.incredible-edible.info).

L'intérêt pour l'agriculture urbaine s'accompagne de l'intérêt pour la résilience de nos sociétés face à une indispensable transition écologique et sociale, et notamment pour la résilience alimentaire. L'abandon de leur production alimentaire par certains Etats au profit de l'industrie est-il un choix vraiment raisonnable ? Des exemples forts, comme à Cuba, à Détroit mais aussi en Grèce, en Espagne ou au Portugal, démontrent récemment que le développement de l'agriculture urbaine permet d'apporter des réponses en temps de crise.

● Le prototype de transition : la bergerie de Villarceaux

Si on veut avoir des flux de production agricole à proximité des villes tournés vers les mangeurs des villes, se pose la question des systèmes de flux et de l'aménagement de l'espace pour supporter ces flux.

La bergerie de Villarceaux constitue un prototype de transition du modèle céréalier classique (qui propose une agriculture inscrite dans la mondialisation, c'est à dire l'abandon de l'élevage et l'utilisation de produits phytosanitaires), vers une nouvelle politique agricole insufflée à partir de 1992. Pour cela, un modèle d'aménagement spatial compatible avec l'agro-écologie est à inventer. Le nouvel aménagement prévoit de diminuer la taille des parcelles, de conserver le principe d'une agriculture mécanisée, de réimplanter des éléments de régulation naturelle et de réintroduire l'élevage et la prairie en allongeant la durée des rotations des parcelles à huit ans. Pour améliorer la démarche, la technique de l'introduction de lignes d'arbres dans les parcelles, issue de l'agroforesterie, est encore envisageable. Si cet aménagement spatial permet de produire durablement, il améliore également le cadre de vie en générant de nouveaux usages que les populations locales s'approprient.

● Renforcer les capacités collectives pour la transition

L'accompagnement de cette transition vers l'agro-écologie demande probablement un engagement de moyens forts, similaire à celui fourni depuis les années 1950 pour assurer le passage au modèle de la modernisation de l'agriculture.

Plusieurs pistes sont susceptibles de participer au renforcement des capacités collectives pour la transition. Tout d'abord, le paysage n'étant pas seulement une résultante mais aussi une ressource, l'organisation de meilleures collaborations entre les agronomes et les paysagistes déboucherait sur la construction d'une culture hybride précieuse. Ensuite, l'évaluation du coût de la transition est une question importante qui intéresse particulièrement les élus. Le chiffrage est en cours sur le site de la bergerie. Il s'accompagne de la détermination des aménités environnementales générées et du caractère durable du projet. Enfin, des outils juridiques tels que le commodat – c'est-à-dire la mise à disposition gratuite en échange du respect de règles bien précises – facilitent encore potentiellement la transition vers l'agro-écologie. Les collectivités territoriales elles-mêmes pourraient y recourir afin d'accompagner le changement de modèle avant de le confier à des agriculteurs tout en conservant la propriété du foncier. Certes cette idée est souvent mal vécue par les agriculteurs attachés à la propriété de la terre, mais les nouvelles pratiques seront probablement portées par une néo-paysannerie issue du monde urbain et moins sensible au concept de propriété.

Par ailleurs, une partie de la ferme de Villarceaux accueille parallèlement un centre de séminaires qui propose des colloques et des formations sur les compétences de demain utiles à l'accompagnement de la transition.

Le choix de la commune d'Hantay : aider un maraîcher à s'installer pour gagner un peu d'autonomie alimentaire

Maxime LEMAIRE

Hantay est une commune rurale située à proximité de la métropole lilloise et à laquelle elle est reliée en termes de cadre de vie, de mobilité, d'emplois et d'institution. Hantay a eu l'occasion d'appliquer beaucoup des principes abordés ci-dessus. Quelle était la problématique de départ ? Pourquoi la ville s'est-elle engagée dans une démarche d'accompagnement à l'installation d'un maraîcher et de création d'un circuit court de distribution de légumes ?



Désirée DUHEM

Maire de Hantay et vice-présidente de l'Association des maires du nord (AMN)

Cette démarche a été initiée suite à la rencontre entre un élu et un maraîcher qui ne trouvait pas de terre pour s'installer à Hantay. Ce village de 1 050 habitants, localisé sur le territoire de LMCU, bénéficie d'une superficie de 209 ha dont un peu plus de 70 % de terres agricoles. Or, le maraîcher rencontré, passionné mais non issu du milieu agricole, ne trouvait

pas les 1 ou 2 ha nécessaires à son projet. Une telle surface est suffisante, selon moi, pour faire vivre une personne.

Maxime LEMAIRE

La surface moyenne des exploitations agricoles du Nord – Pas de Calais est d'environ 55 à 60 ha. Néanmoins, un maraîcher est en capacité de vivre sur des surfaces plus restreintes.

Désirée DUHEM

Pour essayer de trouver des terres au maraîcher, les élus de la commune ont étudié le PLU. Ils ont constaté, tout au long de leur démarche, la difficulté à faire accepter aux autres agriculteurs le partage des terres qui reste pourtant une solution souhaitable. Sur d'anciennes zones affectées à l'activité économique, 3 ha de terres ont été identifiées pour être transformés en terres agricoles et affectés à ce maraîcher. La modification du PLU s'est avérée particulièrement ardue.

Maxime LEMAIRE

Comment la transformation de la « terrain constructible » en « terre agricole » s'est-elle déroulée ?

Désirée DUHEM

Cette opération de transformation s'appelle un « déclassement ». Ce terme, qui sous-entend une perte de valeur, est tout à fait inadéquat et gagnerait à être requalifié en « reclassement ». La procédure de déclassement, lourde aussi bien administrativement que moralement, s'est étalée sur trois ans et s'est heurtée à la chambre d'agriculture qui soit ne comprenait pas la démarche, soit souhaitait récupérer ces terres pour d'autres agriculteurs déjà en place.

Maxime LEMAIRE

Le PLU a finalement permis l'installation du maraîcher qui a débuté la culture. Que s'est-il passé ensuite ?

Désirée DUHEM

Le maraîcher s'est immédiatement installé, sans subvention, et sous la forme d'une Association pour le maintien de l'agriculture paysanne (AMAP). Aujourd'hui, il fournit des légumes pour 50 à 60 familles.

Maxime LEMAIRE

Quelle surface serait nécessaire pour que Hantay bénéficie d'une autonomie alimentaire en légumes ?

Désirée DUHEM

Huit AMAP de maraîchers – soit une surface de 10 à 12 ha de terres agricoles – seraient capables de fournir les habitants de la ville en légumes. Or, 140 ha sont aujourd'hui cultivés sur la commune de Hantay, sans production directe. Par ailleurs, si les terres agricoles diminuent, les phénomènes de gaspillage et de suralimentation sont aussi à combattre. Ainsi, l'excès de pessimisme est à exclure car des solutions existent. Les élus jouent pleinement leur rôle quand ils saisissent de telles opportunités de rencontres pour mettre en place des solutions.

Maxime LEMAIRE

Hantay participe à l'augmentation du pourcentage de production agricole à proximité de la zone urbaine.

Echanges avec la salle

● Les solutions d'accompagnement des élus vers l'agro-écologie

De la salle (Christian POILLY, directeur des Maisons du département du développement local – MDDL –, conseil général du Pas-de-Calais)

Comment le maire d'une commune de 2 000 habitants située en zone périurbaine peut-il concrètement procéder pour s'inscrire dans une démarche de transition vers l'agro-écologie ? De quels services dispose-t-il ?

Emmanuel CAU

La seule difficulté réside dans la multiplicité des solutions d'accompagnement. Si elles sont variables en fonction des territoires, elles sont systématiquement présentes. Ainsi par exemple, les territoires de parc naturel régional et de pays bénéficient d'un accompagnement des ingénieries territoriale et régionale dans le montage de projets. De nombreux dispositifs d'accompagnement technique et financier existent aussi, notamment pour l'agroforesterie ou l'installation des jeunes agriculteurs. Plusieurs dispositifs sont même envisageables en parallèle. Donc, à partir du moment où la volonté de l'élu est présente, la moitié du travail a déjà été réalisée.

Désirée DUHEM

En effet, l'intention indique la voie à suivre pour démarrer le projet. Ensuite, le dialogue est naturellement nécessaire, notamment avec les agriculteurs présents, pour avancer dans une démarche partagée.

De la salle (Christophe TILMANT, Agence départementale d'information sur le logement – ADIL – du Nord)

En 1995, la commune de Beaucamps-Ligny lance un projet de lotissement qu'elle mène à bien mais dont la surface est réduite de 4 à 3 ha, laissant un agriculteur disposer d'1 ha non loti et ouvrant ainsi une fenêtre rurale dans la ville. Le CAUE du Nord est intervenu puis une étude d'aménagement du cadre de vie a été menée. Aujourd'hui, cette étude est à nouveau utilisée et complétée par une autre analyse en cours afin de définir les modalités de développement de la ville qui se situe dans une phase de transition entre l'agglomération et le rural.

Maxime LEMAIRE

L'étude d'aménagement citée fait partir des études du Fonds départemental pour l'aménagement du Nord (FDAN) porté par le conseil général qui constitue ainsi un autre partenaire de l'accompagnement des projets.

● Les solutions d'accompagnement des néo-paysans vers l'agro-agriculture

De la salle (Dominique REMBOTTE, conseillère régionale du Nord – Pas de Calais, vice-présidente du Parc naturel régional – PNR – des caps et marais d'opale, conseillère municipale à Dohem)

Quelle signification recouvre la phrase « faciliter la mobilité entre la profession agricole et les autres professions » ?

Baptiste SANSON

Parmi les compétences d'accompagnement, le service Mairie-conseils de la CDC propose un appui juridique et technique aux communes et aux territoires. Mairie-conseils comporte en outre un réseau portant spécifiquement sur les questions de paysage et d'urbanisme durable. La Région Ile-de-France, quant à elle, regroupe les compétences de suivi destinées à

des projets principalement périurbains au sein d'un pôle Abiosol comprenant Terre de liens, le réseau des AMAP, une couveuse pour l'aide à l'installation et le Groupement des agriculteurs biologiques (GAB) d'Ile-de-France.

Par ailleurs, les personnes issues du monde urbain souhaitant intégrer les professions agricoles peinent à accéder au foncier et à acquérir une légitimité. Pour les aider, des pôles d'accompagnement se sont structurés. Mais, si la transition écologique et sociale s'accroît, une néo-paysannerie naîtra qui aspirera peut-être à travailler à mi-temps ou à exercer parallèlement un autre métier tout en prenant en charge ses besoins alimentaires par le biais de jardins. Alors, les outils d'accompagnement ont également vocation à s'adapter.

Les néo-ruraux apprennent généralement l'agriculture par le réseau du *woofing* – terme issu de l'acronyme *Willing Worker on Organic Farms* (WWOOF) – grâce auquel des jeunes apportent bénévolement de l'aide aux exploitations en agriculture bio. Le *woofing* constitue ainsi un lieu pratique de rencontres pour découvrir un métier. Les réseaux de fermes couveuses sont un outil récemment mis en place pour tester un métier. Cette nouvelle initiative s'avère précieuse pour apprendre aux agriculteurs débutants à gérer un site de production. Elle a d'ailleurs tendance à se développer. Enfin, la propriété du capital, constitué de la terre et du bâtiment agricole, a vocation à appartenir à la collectivité ou être porté par de l'épargne citoyenne comme le propose le mouvement Terre de liens.

● La ville et ses limites : une question encore d'actualité ?

De la salle (Didier JOSEPH-FRANCOIS, urbaniste et président de l'association Renaissance du Lille ancien)

Si la question relative à la ville et à ses limites est pertinente du 13^e au 19^e siècle, son intérêt se délite avec la métropolisation intervenant au 20^e siècle voire se perd devant le phénomène de la mégapolisation observé aux 20^e et 21^e siècles. Les concepts de centralité et de réseaux apparaissent davantage et sous-tendent des structures urbaines présentes aujourd'hui en Europe.

Par ailleurs, la moitié du territoire de LMCU est constituée de zones rurales. Or, cette caractéristique étonnante, bien que constatée depuis une vingtaine d'années, n'a jamais fait l'objet d'une politique particulière. Seul l'Espace naturel Lille métropole (ENLM) offre, de manière très ponctuelle, des prestations spécifiques. Des projets similaires à celui de Villardeaux, aptes à conjuguer intimement la mémoire urbaine de la cité et la capacité de l'espace rural à produire des nouveaux espaces de vie, ne sont-ils pas envisageables sur ce territoire ?

Enfin, les compétences des élus, des politiques choisies et des structures administratives semblent insuffisantes pour assurer la gestion des territoires. La question de leur remise en cause s'impose.

Christophe BAYLE

L'enjeu pour mettre au point un projet de territoire réside dans la révélation des problématiques de ce territoire. En Seine-et-Marne par exemple, la question principale de l'alliance entre l'urbain et le rural a été identifiée et a permis d'intégrer le département dans la carte du Grand Paris.

Emmanuel CAU

La notion de limites a vocation à être dépassée dans le cadre de nos réflexions car, concrètement, elles n'existeront bientôt plus sur les territoires. En effet, la production agricole ou maraîchère ainsi que des milieux naturels s'installeront en ville et dans le périurbain, proposant une symbiose des territoires plutôt qu'une série de cercles distincts.

Ainsi, une pensée systémique apparaît préférable et une réflexion à l'échelle d'un Schéma de cohérence territoriale (SCOT) voire de plusieurs SCOT s'avérerait pertinente.

Par ailleurs, les élus de LMCU ont conscience des limites des politiques actuelles. Actuellement, ils travaillent sur le Plan climat-énergie territorial (PCET) et sur le projet de SCOT afin d'imaginer les politiques de demain.

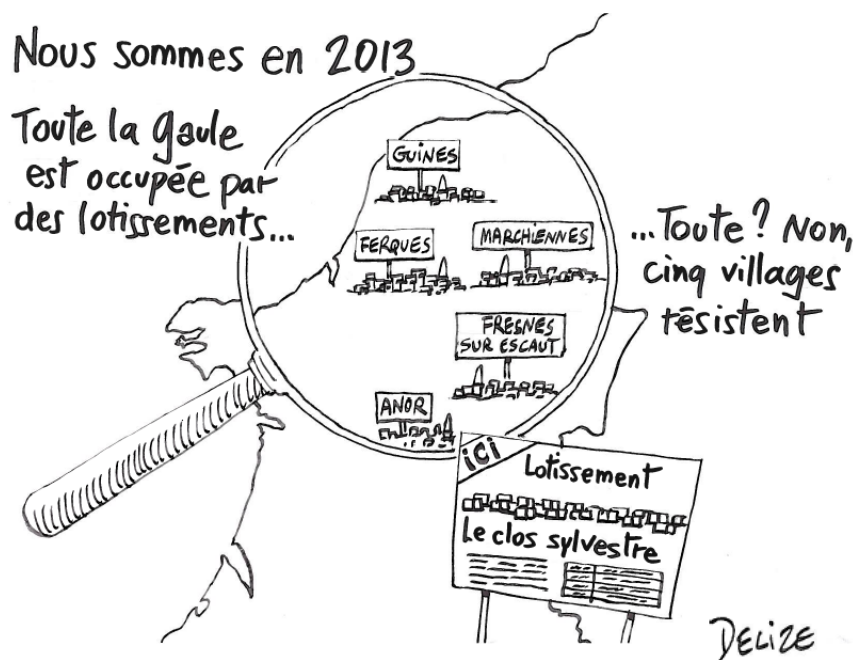
Maxime LEMAIRE

Je vous recommande le site internet de la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU) qui a organisé récemment un colloque dédié aux campagnes urbaines.

Renouer : l'expérience d'un processus de renouvellement urbain dans 5 collectivités rurales et périurbaines

Maxime LEMAIRE

Au cours du présent colloque, élus, institutionnels et professionnels nous feront part de leur expérience dans le cadre de la démarche du projet Renouer, et de leur questionnement sur les pratiques à développer pour mettre en œuvre le renouvellement urbain.



Emmanuel CAU

Président d'Espaces naturels régionaux (ENRx) et vice-président du conseil régional Nord – Pas de Calais, en charge de l'aménagement du territoire, de l'environnement et du plan climat

La démarche Renouer vise, comme son nom l'indique, à réconcilier des notions qui semblaient antinomiques : patrimoine et innovation, urbain et rural, etc. A l'origine de cette démarche, on trouve une forte ambition des Parcs naturels régionaux (PNR) et d'ENRx. Son intérêt est qu'elle prend appui sur cinq projets réels de rénovation urbaine en milieu rural et périurbain, menés dans des communes existantes, avec des vrais élus et de vrais habitants. Prenant place dans des territoires de PNR, la démarche Renouer doit permettre de tirer des leçons des cinq projets pour ces territoires de parcs, d'une part, mais également d'identifier des innovations juridiques, financières, opérationnelles, pouvant être généralisées à l'ensemble du territoire régional.

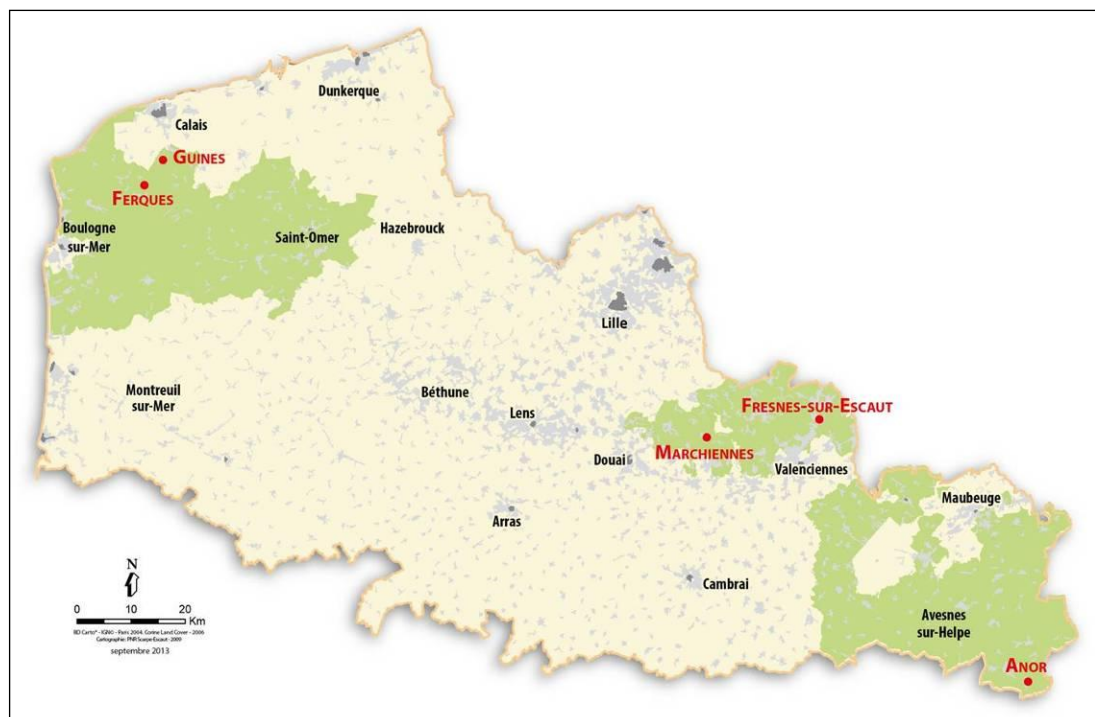
Présentation de la démarche Renouer



Jean-Louis THOMAS

Directeur général D'ENRx

Dans la continuité de l'opération « Vers un urbanisme de qualité » (VUQ), la démarche Renouer a été engagée par ENRx et les trois PNR de la région Nord – Pas de Calais¹ sur le thème de la maîtrise qualitative et quantitative de l'urbanisation.



¹ En termes de superficie, la région Nord – Pas de Calais est la région française la plus couverte par les PNR

Figure 1 – Localisation des trois PNR de la région Nord – Pas de Calais, et des cinq communes ayant participé à la démarche Renouer (en rouge sur la carte)

● La région et ses PNR face à l’artificialisation des espaces

Entre 1999 et 2010, la place des espaces urbains a progressé de 19 % en France. En raison de l’étalement urbain, la densité de population a toutefois diminué dans les villes : elle est passée de 600 hab./km² en 1962 à 400 hab./km² à l’heure actuelle.



L’artificialisation des sols touche particulièrement le Nord – Pas de Calais, qui contient deux fois plus d’espaces artificiels que la moyenne nationale. S’ajoute à cela la place importante des zones agricoles – 71,8 % de la superficie régionale contre 53,2 % au niveau national –, ce qui achève de réduire la place restante aux zones naturelles en région qui représentent 13,1 % du territoire contre 38,3 % au niveau national.

Période	1990-1998	1998-2005	Facteur de progression
Territoire			
région	2,72 %	6,10 %	× 2,24
PNR Scarpe-Escaut	0,65 %	3,09 %	× 4,75
PNR Caps et Marais d’Opale	2,99 %	6,42 %	× 2,15
PNR Avesnois	1,05 %	4,87 %	× 4,64

Figure 2 – Evolution de l’artificialisation des espaces, aux niveaux de la région et des PNR

Comme le montre la figure 2, les PNR sont touchés, au même titre que l’ensemble du territoire régional, par un phénomène d’artificialisation des sols qui témoigne de l’attractivité de ces territoires. Protection du patrimoine, cadre de vie de qualité : les atouts des parcs naturels sont à l’origine de la pression foncière qui s’y exerce. Dans la nécessaire recherche de nouvelles formes de renouvellement urbain en milieu rural, les territoires de parcs ambitionnent d’être des territoires pilotes, et de transférer leur expertise dans ce domaine au niveau régional.



● Philosophie et intérêt de la démarche

La démarche Renouer vise à permettre véritablement aux communes y ayant participé d’expérimenter un processus de renouvellement urbain et écologique d’un espace rural, selon une réflexion menée à trois échelles différentes :

- la planification
- la programmation

- la rénovation écologique d'un bâtiment.

Il a été choisi de mettre en œuvre concomitamment plusieurs projets de renouvellement urbain, ce qui a permis de comparer plus facilement les réussites et les difficultés de chaque projet, et ainsi d'en tirer des enseignements. Cette mise en œuvre simultanée a également permis d'atteindre une taille critique de marché, et donc de susciter l'intérêt d'agences et d'équipes pluridisciplinaires. L'opération a par ailleurs bénéficié d'un dispositif de gouvernance originale à deux niveaux :

- un comité de pilotage régional
- cinq comités de pilotage locaux.

L'opération Renouer est une démarche expérimentale, dont il nous faut tirer tous les enseignements possibles et exploiter les réussites. Cette démarche doit également susciter le débat, comme cette journée nous en offre l'occasion.

[Projection du film Renouer]

Les territoires de parcs : acteurs de l'aménagement du territoire

Maxime LEMAIRE

Renouer est issu d'un appel à projets du ministère de l'Ecologie. Les PNR ont-ils un rôle à jouer dans le paysage institutionnel de l'aménagement du territoire ?



Isabelle DERVILLE

Directrice adjointe de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Nord – Pas de Calais

Il était logique que l'appel à projets Renouer concerne le milieu rural, qui est touché au même titre que les espaces urbains par le phénomène d'artificialisation diffuse des espaces naturels (étalement urbain, développement des réseaux routiers, diminution des espaces agricoles, etc.). La démarche Renouer vise à inverser cette tendance à l'augmentation de la consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles, aux premiers rangs desquels on trouve les PNR.

L'autre intérêt de Renouer est de permettre une réflexion sur la rénovation du patrimoine existant, ainsi que sur sa forme et sa richesse, ce qui constitue un autre enjeu des PNR. Quelle ingénierie mettre en œuvre ? Quels matériaux utiliser ? Quelle filière activer pour développer un projet de renouvellement urbain et écologique, et le dupliquer en région ? Telles sont les questions que pose la démarche Renouer.

Fresnes-sur-Escout, une commune engagée dans le processus Renouer

Maxime LEMAIRE

Pourquoi la commune de Fresnes-sur-Escout a-t-elle souhaité participer au processus Renouer ?



Luc COPPIN

Ancien maire et conseiller municipal à Fresnes-sur-Escout

A mon arrivée à la mairie en 1995, l'équipe municipale a misé sur les notions de culture populaire et de lien social, importantes dans un

territoire durement touché par les difficultés économiques. Après l'élaboration d'un projet d'aménagement de la commune en 1998, nous avons pu mettre en œuvre des projets de ville – création d'une Association pour le maintien d'une agriculture paysanne (AMAP), d'une association permettant le développement des activités culturelles : le « musée des enfants », etc. – répondant à une logique globale. Nous avons également bénéficié de projets de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), ainsi que de la construction d'une ligne de tramway reliant Vieux-Condé à Valenciennes et passant par notre ville.

Toutefois, ce processus communal d'aménagement du territoire a majoritairement concerné le centre-ville ; il nous fallait donc repenser le fonctionnement de la périphérie de Fresnes-sur-Escaut. L'appel à projets Renouer était en prise directe avec cette préoccupation (souvent les démarches de ce type supposent d'adhérer à une politique décidée ailleurs).

Maxime LEMAIRE

Quelles furent les difficultés rencontrées ?

Luc COPPIN

Nous n'avons pas rencontré de difficultés particulières dans la mise en œuvre du projet lui-même, même si l'origine géographique (Paris) de l'agence mandatée nous effrayait quelque peu au départ. **Après Renouer, nous percevons les grandes lignes des projets à mener, mais beaucoup de travail reste encore à accomplir.** Par ailleurs, on note un certain décalage entre la temporalité des habitants – qui veulent des changements rapides – et celle des élus, confrontés à la complexité des procédures à respecter.

Echanges avec la salle

De la salle (Dominique REMBOTTE, conseillère régionale du Nord – Pas de Calais)

La question de la temporalité des projets est importante. Il s'agit de définir la façon d'entretenir l'envie des habitants, sans lesquelles de telles démarches de renouvellement urbain ne sauraient voir le jour.

Luc COPPIN

La participation des habitants est à réactiver continuellement.

De la salle (Véronique GRANGER, urbaniste à l'agence pro Développement, chargée de la programmation dans le cadre de Renouer pour les projets de Marchienne, Guines et Fresnes-sur-Escaut)

Dans toutes les communes où nous avons travaillé dans le cadre de Renouer, nous n'avons pas senti de grandes différences avec les quartiers où nous travaillons habituellement. Il y existe en effet une très forte métropolisation (en termes de pratiques de consommation, de rapport à la mobilité, à l'environnement, etc.). Les façons de faire et les temps de médiations, cependant, sont différents de ceux des grandes villes.

Emmanuel CAU

La participation à un projet de renouvellement urbain peut être bénéfique pour l'estime de soi des habitants.

Stéphane CROCQUEY

Journaliste reporter d'images et réalisateur du Film Renouer


La réussite de Renouer tient également dans la qualité des échanges qui se sont tenus à chaque étape des projets, et des propositions qui en sont ressorties.

Maxime LEMAIRE

La dimension concertative et participative de ces projets a-t-elle révélé d'heureuses surprises ?

Jean-Louis THOMAS

Dans le cadre de Renouer, **j'ai été frappé par l'importance et la qualité de la participation des habitants**. Or, quand un projet trouve l'adhésion des habitants, il est en partie gagné. L'exemple de Renouer montre par ailleurs qu'il est possible de susciter un dialogue de qualité entre ces habitants et des équipes pluridisciplinaires de professionnels de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

 A retenir

La progression de l'artificialisation des sols touche en premier lieu les espaces ruraux. Parmi ces derniers, les territoires de PNR ont l'ambition de devenir des territoires pilotes en matière de renouvellement urbain et écologique. L'appel à projets Renouer, mené dans cinq communes régionales situées dans des territoires de PNR, vise à identifier les conditions du succès de tels projets de renouvellement et les difficultés auxquelles ils sont confrontés. Et bien sûr, faire profiter de ces enseignements à l'ensemble du territoire régional.

La programmation urbaine : nouvel outil du développement local ?

La programmation dans les espaces périurbains et ruraux



Céline MAIRE VIGUEUR

Urbaniste, PNR Scarpe-Escaut

Aux origines du projet Renouer, on trouve deux convictions. La première est que les territoires ruraux et périurbains ne sont pas que des territoires sous l'influence des grandes villes, et ont des atouts qui leur sont propres : la place des espaces naturels, leur patrimoine, mais également leur capacité de porter des projets d'aménagement du territoire ambitieux et innovants. La deuxième conviction est que les populations de ces territoires, de par leurs modes de consommation, de déplacement, leur participation ou non au tissu associatif local, orientent la physionomie de leurs communes.

Dans ce contexte, **la programmation est forcément indispensable, car elle permet de donner du sens à ce que préconisent ensuite architectes, urbanistes et paysagistes.**

Dans les deux communes de Fresnes-sur-Escaut et de Marchiennes, qui possèdent leurs spécificités propres², l'étape de programmation a été perçue comme un échelon incontournable entre le projet politique et les solutions techniques à mettre en œuvre. Nous attendions de l'équipe de programmistes retenues qu'elle puisse apporter des éclaircissements aux élus locaux sur l'évolution des besoins et des modes de vie des habitants. Nous attendions également d'elle qu'elle fasse preuve d'inventivité, notamment au niveau financier, dans un contexte socio-économique difficile et imprévisible.

Trois cas de programmation uniques, menés dans le cadre de Renouer



Véronique GRANGER

Urbaniste, Agence Pro Développement³

Les trois cas de programmation dans lesquels l'agence Pro Développement est intervenue sont marqués par des différences certaines, présentés par la figure 3.

² Marchiennes est une commune offrant un cadre de vie attractif, située stratégiquement à proximité de la métropole lilloise et du Douaisis. Elle est cependant ceinturée de milieux humides protégés par voie réglementaire, et connaît d'importants problèmes de mobilité de sa population et de dégradation des bâtiments, notamment en centre-ville. A Fresnes-sur-Escaut, elle-aussi située au sein de l'ancien bassin minier, le projet Renouer s'est centré sur le château de la ville, située au sein du quartier excentré du Trieu, comportant une population en grande difficulté sociale.

³ L'agence parisienne Pro Développement a été chargée de la programmation dans le cadre de Renouer pour les projets de Marchiennes, de Guînes et de Fresnes-sur-Escaut

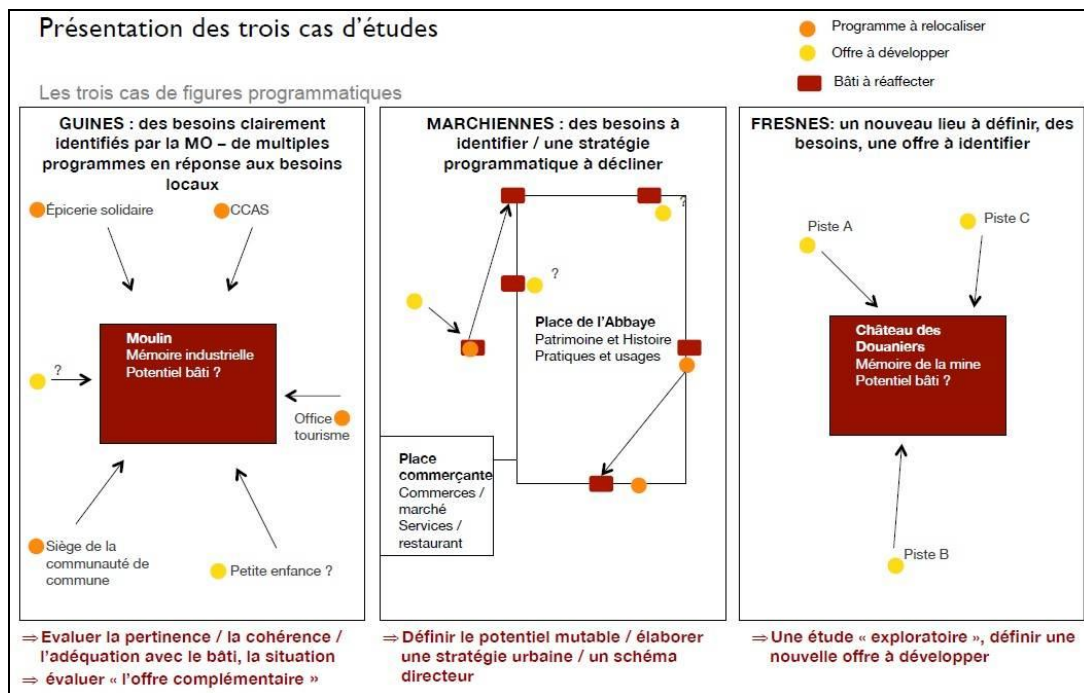


Figure 3 – Les trois cas étudiés par l'agence Pro Développement

Guînes

A Guînes, avant de s'interroger à l'échelle du site, il a fallu s'interroger à l'échelle de la commune. Cela a permis de se rendre compte de l'existence de nombreux équipements et concepts innovants, très souvent à caractère social, ce qui est fréquent dans ces communes où existe une solidarité très importante entre les habitants. Une certaine hétérogénéité des bâtiments et leur relative inadéquation (par rapport aux normes s'appliquant aux Etablissements recevant du public – ERP – par exemple) ont également été constatées. A Guînes, le travail de programmation a bénéficié du fait que des besoins avaient été clairement identifiés en amont : relocalisation et mutualisation d'équipements et de services, création de nouveaux services, etc.. **L'étude de programmation a été l'occasion de promouvoir la notion de bâtiments hybrides et également d'introduire l'idée que la programmation devait également être de nature temporelle** (question de l'ouverture dominicale de l'office de tourisme, par exemple).

Marchiennes

A Marchiennes, le lieu objet du projet de renouvellement urbain est la place de l'abbaye, située en centre-ville, non loin d'une autre place d'importance pour la commune. Il a donc fallu tenir compte de ces deux polarités lors de l'étape de programmation. Avaient notamment été envisagés ici, le regroupement des services municipaux au sein de l'espace à réinvestir, le déplacement de la bibliothèque et la création d'un nouveau pôle culturel – regroupant médiathèque et office de tourisme – en un même lieu⁴. A également été abordée lors de la programmation, la question d'une possible hybridité des lieux (logements associant des services à la population, logements intergénérationnels, télétravail, mutualisation d'équipements, etc.), concept qui existe depuis toujours en milieu rural.

⁴ Il n'est pas rare qu'en Angleterre, par exemple, les offices de tourisme soient situés dans les médiathèques.

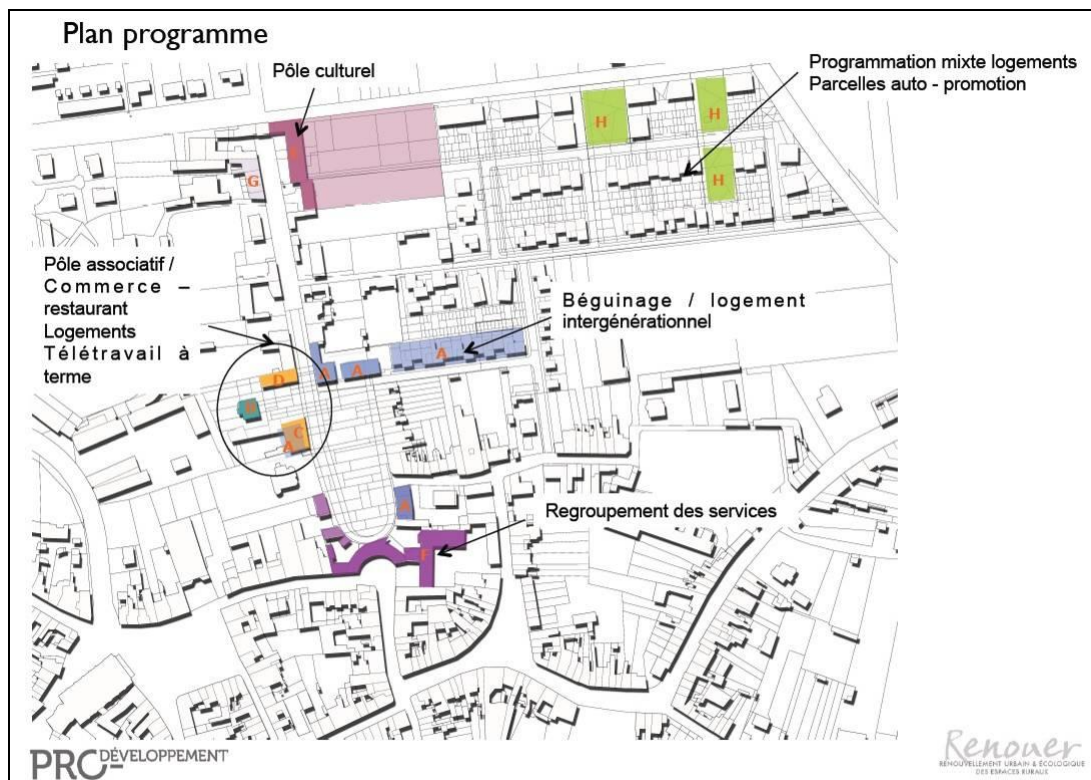


Figure 4 – Le plan programme issu de l’étude de programmation, menée à Marchiennes dans le cadre du projet Renouer

● Fresnes-sur-Escaut

A Fresnes-sur-Escaut, contrairement aux deux autres sites, le lieu qui fait l’objet d’une opération de renouvellement urbain n’est pas situé en centre-ville. Il s’agit du château des douaniers, situé en limite de commune dans un quartier défavorisé socialement, et loin du tramway qui reliera bientôt la ville à Valenciennes.

Malgré des difficultés d’accessibilité, le site nous a inspirés, car il offrait une importante superficie, et un potentiel certain tant à l’intérieur qu’à l’extérieur des bâtiments. Comme les besoins n’avaient ici pas été évalués, la concertation avec les habitants et les acteurs du territoire a été plus importante que dans les deux autres lieux où nous sommes intervenus. Nous avons toutefois manqué de temps et de moyens pour mener cette concertation dans de bonnes conditions.

Parmi les projets envisagés à Fresnes-sur-Escaut, certains sont en rapport avec l’agriculture, d’autres avec la culture, le tourisme, l’action sociale, etc. Ils peuvent soit être montés par les habitants eux-mêmes, soit nécessiter des relais, dans le domaine de l’Economie sociale et solidaire (ESS) par exemple. La faisabilité notamment économique de chacun de ces projets a été vérifiée.

Gérer l’impatience des habitants



Patrice HEEMS

Président de l’association « Le musée vivant des enfants » de Fresnes-sur-Escaut

Pendant les réunions d’explication du projet Renouer aux habitants du quartier concerné, j’ai ressenti une certaine **impatience de ces derniers, qui attendaient que des choses se passent rapidement.** Le

Musée vivant des enfants était en mesure de proposer une action pour offrir « quelque chose » aux habitants et leur montrer que le quartier est en devenir. C'est ainsi que nous avons créé une installation provisoire d'une journée au sein du quartier, lors de laquelle nous avons invité les enfants du quartier à contruire de petits éléments de mobilier public en bois et de les peindre. Cette animation n'est malheureusement pas parvenue à attirer les parents.

La programmation : intérêt et clés de la réussite



Karine FLANDRIN

Adjointe au maire de Marchiennes

L'appel à projets Renouer est tombé à pic, car l'équipe municipale de Marchiennes était alors en pleine interrogation sur le devenir urbanistique de la commune. Bien que nous connaissions les besoins en matière de logement, d'accès à la culture et l'état de dégradation des bâtiments qui font l'objet du projet de renouvellement, l'étude de programmation nous a permis d'aller plus loin. Nous avons ainsi pu faire un état des lieux de notre bâti existant, et même redécouvrir des bâtiments intéressants que nous n'avions jusqu'alors pas remarqués. L'étude nous a également donné l'idée de donner plusieurs usages à certains lieux. Plus que tout, l'étude nous a donné une vision globale de la commune et de son développement.

Un point nous a fait défaut dans le cadre du projet Renouer : le manque de concertation avec la population et les élus. **Certains élus ruraux ont des difficultés avec le vocabulaire urbanistique, et ne comprennent tout simplement pas l'intérêt d'une étude de programmation.** D'autres ont un rapport sacré à la propriété et ne désirent pas, par exemple, transformer une zone à urbaniser en Zone d'aménagement concerté (ZAC). C'est à cause de ces différentes difficultés que le projet est malheureusement bloqué aujourd'hui.

Echanges avec la salle

De la salle

Que deviendront ces études ?

Karine FLANDRIN

L'étude Renouer a permis de donner une direction au projet de renouvellement urbain de la place de l'abbaye. Il faudra cependant attendre le prochain mandat municipal pour en voir les réalisations.

Céline MAIRE VIGUEUR

Pour le PNR Scarpe-Escaut, l'objectif de l'appel à projets Renouer était de mener des expérimentations, et ne constitue que le début d'un travail d'accompagnement des communes désireuses de mener à bien des projets de renouvellement urbain.

Véronique GRANGER

La réalisation de ces études de programmation nous a montré que les termes trop sophistiqués (« *coworking* » par exemple) devaient être évités. Elles nous ont aussi permis de constater que des sujets complexes et innovants (béguinage, auto-promotion) pouvaient également être abordés, car ils font particulièrement sens en milieu rural.

Luc COPPIN

A Fresnes-sur-Escaut, il a été prévu de continuer dans un premier temps le travail avec les habitants (réalisation de jardinets par exemple) pour que ceux-ci constatent que des réalisations peuvent se faire rapidement. Les questions foncières mettront cependant un peu plus de temps à être résolues, car plus complexes.

Maxime LEMAIRE

Quel est votre ingrédient pour que la dynamique lancée par Renouer perdure ?

Véronique GRANGER

Il faut capitaliser sur les expériences menées et que la population se rappelle de ce à quoi elle a participé.

Céline MAIRE VIGUEUR

La concertation de la population est la clé de la réussite, notamment dans les quartiers défavorisés, où les habitants ont peur que les projets soient menés sans eux, alors que la métamorphose d'un quartier dépend avant tout de leur action.

Patrice HEEMS

Il est également important d'envoyer régulièrement des signaux pour montrer aux habitants que les projets continuent.

Karine FLANDRIN

Les habitants doivent avant tout comprendre les enjeux des projets, et que les graines qui ont été semées donneront naissance à des réalisations concrètes.

 **A retenir**

Dans un projet de renouvellement urbain, l'étape de programmation est essentielle, car elle permet de faire le point sur les besoins du territoire en fonction de ses caractéristiques. En cela, elle est une source d'information précieuse pour les élus, envers lesquels il faut toutefois faire preuve de pédagogie. La programmation est également l'occasion de définir de nouvelles formes d'aménagement et d'usage du territoire et de son patrimoine, en concertation avec les habitants, et les autres acteurs du territoire (politiques, économiques, associatifs, etc.). Concertation, innovation, recherche de modèles économiques : c'est à cette étape de la programmation que les projets de renouvellement urbain prennent forme et donnent du sens à ce que conçoivent ensuite architectes et urbanistes.

Le bâti ancien en milieu rural : mais de quelle valeur parle-t-on ?

Comment définir la valeur du patrimoine bâti ?

Maxime LEMAIRE

Comment apprécier la valeur du patrimoine bâti ?



Philippe GODEAU

Responsable patrimoine culturel, PNR des Caps et Marais d'Opale

Au-delà de la rareté, de la spécificité et des caractéristiques architecturales du patrimoine bâti, **la valeur primordiale de ce patrimoine réside dans ce que les habitants d'un territoire peuvent exprimer à son sujet et de l'importance qu'ils lui donnent.**

La deuxième valeur du patrimoine bâti est sa valeur d'usage. Celle-ci n'est parfois plus actuelle – comme la ferme de Ferques ou le moulin de Guînes – mais souvent, ces bâtiments anciens ont conservé, au travers de leur agencement, de leur emplacement voire de témoignages d'habitants, des représentations de leur usage.

Deux exemples de valorisation du patrimoine bâti

- Éléments paysagers et programmatiques des deux sites



Edouard ROBIC

Architecte de l'agence Redcat, Mandataire du projet Renouer pour les projets d'Anor et de Ferques

Il est important de considérer le patrimoine bâti à une échelle plus large. A ce titre, les communes dans lesquelles nous sommes intervenus dans le cadre du projet Renouer, Anor et Ferques, révèlent deux typologies différentes :

- Anor est une ville-clairière entourée de forêts ; le site à réhabiliter (d'anciens corons) comprend des éléments paysagers singuliers : des cuves, que nous avons proposé de réhabiliter
- le site de Ferques, un village qui tourne le dos aux carrières qui l'entourent, est composé d'une ferme conçue en carré et placée sur un terrain en pente. Le site est par ailleurs entouré de nombreux arbres, ce qui augmente son attractivité mais pose la question de la composition du sol.



Emilie PASCAL

Programmeur

A Anor, il s’agissait de créer une polarité au sein de ce site de friche industrielle en le rendant attractif⁵. Pour cela, nous nous sommes appuyés sur la valeur environnementale et paysagère du site, mais également sur sa mémoire industrielle, pour lui redonner une image positive. A Ferques, nous avons complété les éléments programmatiques de base⁶ et l’analyse classique du territoire – détermination de ses besoins, de ses équipements existants, etc. – en nous appuyant sur la valeur mémorielle et paysagère du lieu, que nous avons tenté de révéler par notre étude et par la concertation avec les habitants.

● **Analyses techniques**

Les principales contraintes des deux sites étaient liées à la présence de zones polluées, que le projet urbain essaie d’éviter (Anor) et d’une zone humide qui rend elle-aussi difficile la construction de nouveaux bâtiments (Ferques). Nous nous sommes en réalité appuyés sur ces contraintes pour valoriser le lieu : l’impossibilité de construire est devenue ici l’opportunité de valoriser les espaces extérieurs.

Les choix de réhabilitation ont été déterminés par les caractéristiques du bâti, les espaces partitionnés étant par exemple préférés pour du logement, tandis que les espaces ouverts sans murs porteurs par exemple, ont été choisis pour accueillir des programmes publics, comme le montre la figure 5.

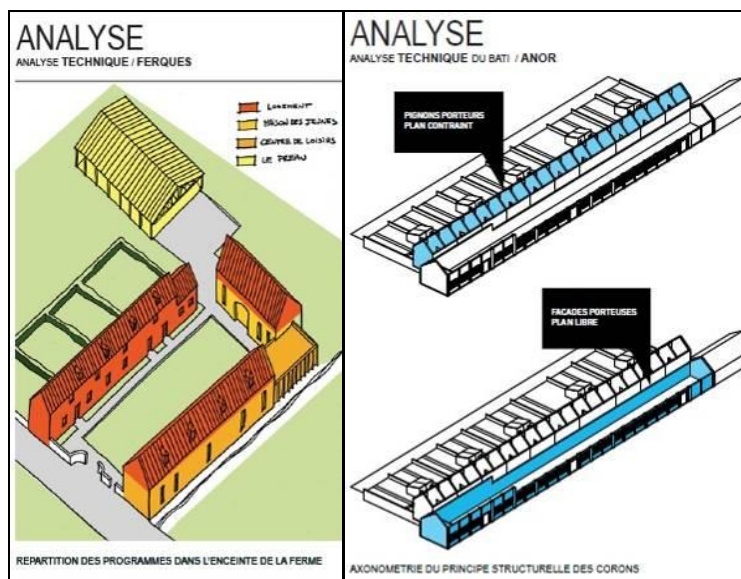


Figure 5 – Les deux plans issus de l’analyse technique des bâtiments

Nous nous sommes également appuyés sur les éléments existants du bâti pour orienter la rénovation thermique des bâtiments. Après une analyse du bâti, il s’est avéré dans les deux cas que l’isolation thermique par l’intérieur était la meilleure solution, tant pour la préservation des qualités architecturales de ces sites que pour leurs performances énergétiques.

⁵ Le programme de base demandait la réalisation de logements et d’une salle polyvalente

⁶ Création d’une médiathèque, de logements, d’un Centre de loisirs sans hébergement (CLSH) et d’un local des jeunes

● La valeur par la concertation

Emilie PASCAL

La concertation avec les habitants permet une meilleure compréhension des sites, de leurs pratiques ou de leurs « non-pratiques », et ainsi de la valeur que les habitants leur donnent, ou désirent leur donner. En permettant cette implication des habitants et en organisant régulièrement des temps de réactivation des projets, la concertation permet de faire vivre les projets de réhabilitation dans le temps.

Pour Anor, une expérience de plus dans la rénovation des friches industrielles

Maxime LEMAIRE

Anor compte cinq friches – quatre industrielles et une touristique – dont quatre ont déjà fait l’objet de programmes de réhabilitation.



Jean-Luc PERAT

Adjoint au maire d’Anor, conseiller général du Nord

Anor possède en effet une certaine expérience dans la réhabilitation de ses friches, dans une logique de redynamisation de chaque territoire.

Le quartier de corons qui a fait l’objet d’une étude dans le cadre du projet Renouer faisait partie de l’identité de la commune et je souhaitais que l’on puisse réfléchir à sa réhabilitation, même si nous aurions pu tout simplement choisir de détruire et de reconstruire. Même s’il existe des éléments négatifs (accessibilité difficiles, pollution, etc.), il était important de conserver ce site, et notamment sa mémoire industrielle.

En partenariat avec Redcat, ENRx, le PNR, les associations, le bailleur social déjà présent dans la commune et évidemment la population elle-même, le projet Renouer a permis d’identifier des orientations pour ce site : utilisation du bois, réalisation de maisons basse consommation, mixité sociale, activités sportives et culturelles, espaces de rencontres. **Cette étude a permis de redonner une identité à ce site, tout en imaginant les activités économiques qui pouvaient y être développées.**



Wavrans-sur l'Aa : un développement fondé sur le patrimoine existant



Simon DEBUSSCHE

Architecte de l'agence FG Architecture, Assistant à maître d'ouvrage (AMO) de la commune de Wavrans-sur-l'Aa

Situé non loin de Saint-Omer, la commune de Wavrans-sur-l'Aa est composée à 75 % de terres agricoles, en quasi-totalité à dominante d'élevage. Celle-ci a participé à l'étude VUQ, qui posait la question de la définition d'habitats innovants en milieu rural. Disposant d'un patrimoine bâti impressionnant de corps de ferme, il a été imaginé, dans le cadre de cette étude VUQ, de fonder le développement urbain de cette commune sur la réhabilitation de son patrimoine existant.

Depuis un an, c'est le défi relevé par la commune avec la démarche Wavrans avenir autrement (WAA)⁷, en partenariat avec la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), le PNR des Caps et Marais d'Opale et le soutien financier du conseil régional Nord Pas de Calais. La mission de l'agence FG Architecture, lauréate de l'appel d'offres lancé dans le cadre de WAA, consiste en trois volets :

- l'animation et la coordination de cette démarche, et la sensibilisation de la population
- la révision du Plan local d'urbanisme de la ville
- un volet opérationnel : mission d'AMO pour le lancement d'au moins trois opérations.

Un outil de connaissance du territoire a été mis en place, basé sur des critères de repérages des potentialités du bâti existant : la mutabilité, l'impact patrimonial, les capacités de mise en réseaux, présentés par la figure 6.

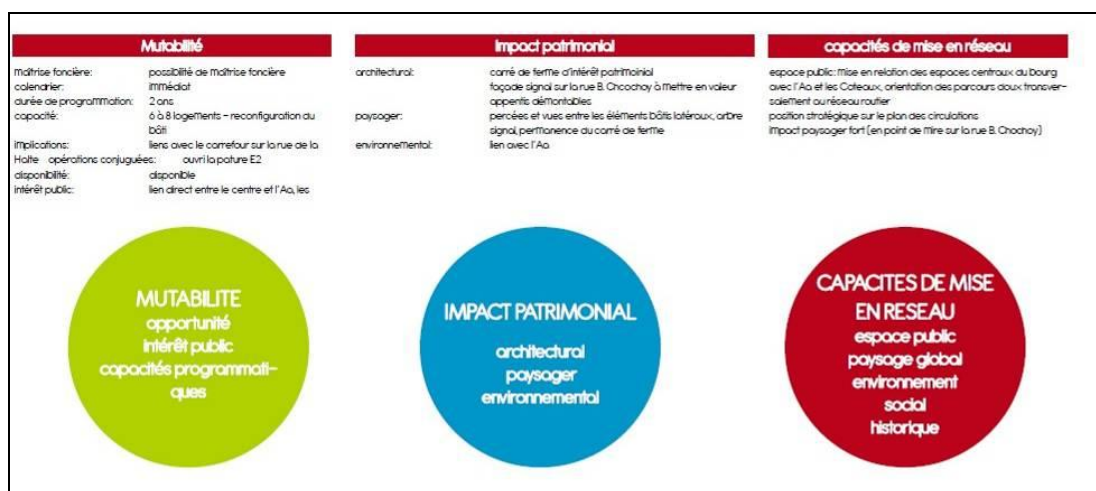


Figure 6 – Trois critères de repérage des germes présents dans le bâti existant de Wavrans-sur-l'Aa

Un autre outil élaboré dans le cadre de WAA est un outil cartographique de veille foncière, qui permet de connaître et de mettre à jour les mutations touchant le patrimoine bâti de la commune. Cet outil nous permet de réaliser des simulations et des projections pour la création de logements dans la commune.

⁷ Voir le site internet : <http://w-a-a.eu/>

Grâce à la concertation menée avec les habitants, nous savons que même après notre départ, la volonté politique de la commune et l'adhésion des populations permettront de mener à bien des projets de réhabilitation.

Maxime LEMAIRE

Il reste trois ans à cette mission pour espérer voir germer des projets.

Simon DEBUSSCHE

La démarche WAA a bénéficié de la **mise en place d'un comité de veille capable de réaliser des choix éclairés en matière de développement urbain**, car associant de multiples compétences : techniciens du PNR, représentants de la DDTM, de l'agence d'urbanisme, etc.

Echanges avec la salle

Maxime LEMAIRE

Quel est le regard de votre population sur le projet Renouer ?

De la salle (Denis JOLY, Maire de Ferques)

Le principal intérêt d'une démarche comme Renouer est de créer du lien entre les services municipaux et les services qui nous assistent, tout en associant la population. Elle permet également de s'appuyer sur le tissu associatif local pour faire vivre les projets imaginés.

De la salle

Quels outils la commune de Wavrans-sur-l'Aa a-t-elle mis en place, en termes de veille foncière notamment ? Comment a-t-elle appréhendé l'acquisition des différents terrains ?

Simon DEBUSSCHE

Comme dans toutes les petites communes, l'information sur le foncier circule bien à Wavrans-sur-l'Aa. Les représentations des mutations foncières sont gérées quant à elles par FG Architecture, et sont réactualisées tous les ans. On peut cependant se demander ce qu'il en sera quand notre mission sera terminée. L'outil principal en matière de veille foncière est ici le comité de veille, qui assure un regard permanent et éclairé sur cette veille foncière, et est capable de déterminer les périmètres fonciers essentiels à la réalisation du projet urbain de la commune. Parmi les démarches que nous menons, nous avons par exemple mis en place un périmètre d'acquisition avec l'EPF Nord – Pas de Calais. Une autre démarche est d'aller vers les propriétaires, ou d'organiser des séances d'échange formel ou informel pour **comprendre les intérêts du particulier et les orienter peu à peu vers le projet urbain de la commune.**

● A retenir

La valeur du patrimoine bâti repose sur sa valeur d'usage – qu'elle soit passée ou actuelle –, mais également sur la valeur que les habitants eux-mêmes lui accordent. Chaque site bâti possède ses caractéristiques propres : environnement paysager, agencement, matériaux, mémoire qu'il porte et représentations qu'en ont les habitants. Plutôt que de raisonner en termes de qualités et de difficultés présentées par un patrimoine bâti, il faut s'interroger sur les potentialités que ces caractéristiques représentent, même si elles apparaissent négatives au premier abord. Les choix de réhabilitation eux-mêmes doivent s'appuyer sur la nature intrinsèque du site en question. C'est la condition de la réussite d'un projet de renouvellement urbain qui ambitionne de redonner de la valeur à son patrimoine bâti.



Quels scénarios pour la faisabilité financière des opérations ?

Faut-il faire du neuf pour réhabiliter le bâti ancien ?



Luc LERMARCHAND

Architecte urbaniste, Agence Espace Architecture, Mandataire du projet Renouer pour les projets de Marchiennes, Guînes et Fresnes-sur-Escaut

La question que nous nous sommes posées dans les trois cas d'étude « Comment créer de la valeur qui permettra de réhabiliter les bâtiments anciens ? ».

● Fresnes-sur-Escaut, un projet de renouvellement urbain à long terme

A Fresnes-sur-Escaut, la question du coût de la réhabilitation du château des Douaniers se pose dans le contexte d'un quartier avec des logements sociaux et des parcelles plantées de pépinières dont il faut aussi concevoir le réaménagement.

Des solutions permettant d'assurer la viabilité financière de l'opération, et tenant compte de ce contexte, ont ici été avancées :

- **la définition d'un périmètre projet élargi** : pour un même programme, modifier la taille et le périmètre des emprises foncières à acquérir dans le cadre de la ZAC, permet d'obtenir un bilan d'aménagement bénéficiaire.

Cependant, à Fresnes, dégager un bénéfice de la zone d'aménagement pourra prendre 10 à 15 ans, ce qui est toutefois très long.

- « **sortir** » **la part foncière** qui représente environ 20 % du bilan de promotion. Un bilan de promotion immobilière dans le quartier du Trieu serait déficitaire. La vraie valeur est le foncier. La valeur du foncier est en augmentation constante depuis la Révolution, ce qui n'est pas le cas des valeurs immobilières qui fluctuent régulièrement.

- **rechercher une péréquation financière entre plusieurs opérations** à l'échelle de la commune : la valorisation du foncier et des bâtiments n'est pas la même selon les quartiers, et les opérations en centre ville près du tramway seront plus facilement bénéficiaires..

● Marchiennes

Nous avons commencé par recenser tous les fonciers et bâtis vacants à l'intérieur de l'emprise bâtie de la commune. A proximité du périmètre projet de Marchiennes (la place de l'Abbaye), de grandes emprises foncières sont disponibles. La question est celle de la négociation avec les propriétaires fonciers pour l'acquisition. Un premier bilan d'opération, intégrant un programme d'équipements publics et de logements, sur le périmètre donné



au départ était déficitaire de 140 000€. Une légère extension du périmètre projet a rendu l'opération largement bénéficiaire. En effet, une voirie située en limite du périmètre initial ne pouvait dans cette configuration desservir des logements que d'un seul côté. Avec l'agrandissement du périmètre, il devient possible de desservir par cette voirie deux franges de logements, ce qui rentabilise la voirie et permet d'équilibrer le budget global de l'opération.

● Guînes

A Guînes, il s'agissait pour nous de vérifier que les différents éléments de programmes proposés par les acteurs locaux pouvaient être inclus dans le bâtiment à réhabiliter, et définir sur le reste du foncier disponible une stratégie d'aménagement et de valorisation. Un arbitrage sur les bâtiments à réhabiliter et les démolitions devaient également être proposé.

Les constats qui peuvent être faits :

- les coûts de gestion à long terme des espaces urbanisés : il est moins cher de reprendre possession d'un foncier desservi en réseaux que de créer un lotissement.
- le coût de la rénovation des bâtiments : il faut établir un arbitrage entre l'objectif de performance thermique et la valeur patrimoniale. En ce sens il a été décidé de ne pas isoler le moulin de Guînes par l'extérieur, car ce dernier constitue un bâtiment à forte valeur patrimoniale. Néanmoins, il est possible d'équilibrer le bilan de performance énergétique à l'échelle globale du périmètre projet en étant plus exigeant vis-à-vis des constructions neuves.

La question sous-jacente à Guînes est celle du devenir des espaces qui seront libérés en centre ville par le déménagement des structures dans le Moulin réhabilité.

Les outils fiscaux et réglementaires au service du renouvellement urbain



Sabine GUITEL

Urbaniste, mandatée par ENRx pour la réalisation d'une étude sur les outils réglementaires, fiscaux, fonciers et contractuels favorables au renouvellement urbain

En milieu rural, **le logement le moins cher et le plus facile à construire est la maison individuelle située en secteur diffus**. Ce modèle de logements représente 40 % de la production annuelle de logements en France. L'étude réalisée vise donc à faire un état des lieux des outils existants qui permettent de mettre en œuvre des projets de renouvellement urbains concurrentiels par rapport à ce modèle de la maison individuelle en secteur diffus. Ces outils sont de différentes natures :

- fonciers : droit de préemption, expropriations, servitudes de projet, sursis à statuer (dans un PLU, une zone reste indéfinie, pour se laisser le temps d'un montage de projet)
- outils de règlement du PLU, pour optimiser le foncier et réaliser des économies d'échelle,
- outils fiscaux, notamment de nouveaux outils encore mal connus, comme la taxe d'aménagement et le versement pour sous-densité, qui permettent de récupérer du financement pour payer les équipements nécessaires à l'urbanisation.

Sur les opérations du projet Renouer, ce qui va être essentiel, c'est de préparer le foncier et le financement de la viabilisation de la zone en se demandant : par quelle négociation avec l'opérateur, quels outils fiscaux et comment optimiser l'utilisation du foncier par les outils réglementaires. Cela dépendra quel degré d'implication la commune voudra avoir.

A Guînes, la réhabilitation n'attend pas

Bruno DEMILLY



Maire de Campagne-lès-Guînes

A Guînes, la réalisation du projet est en marche. Les services de la communauté de communes étant très mal logés actuellement, **nous refusons d'attendre les prochaines élections municipales avant d'agir**. Un cabinet a déjà été mandaté pour nous fournir une AMO, et nous lancerons prochainement les consultations concernant la maîtrise d'œuvre. Une partie du foncier nécessaire à l'opération a enfin déjà été acquise, et une autre le sera par l'intermédiaire de l'EPF Nord – Pas de Calais. Maintenant la communauté de communes va rechercher des aides pour les investissements et aura besoin de conseil pour les choix à faire sur la réhabilitation thermique du bâtiment.

Quels moyens au service de quelles politiques foncières ?

Maxime LEMAIRE

Une des clefs d'action pour équilibrer une opération de réhabilitation est donc d'agir sur le foncier.

Luc LEMARCHAND

Le mode d'organisation de la maîtrise d'ouvrage conditionne le projet et son financement. Le process choisi : régie, ZAC, permis d'aménager, conditionnent le projet urbain et le mode de faire. Parallèlement il faut regarder les différents montages immobiliers : la promotion, la VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement), le CPI (Contrat de promotion immobilière), et préparer le foncier. Si on reste dans un système classique d'achat/revente à un prix supérieur du foncier, pour créer de la richesse, ce qui se passe depuis des décennies il arrivera un moment où la collectivité ne pourra plus se payer le foncier nécessaire à ses projets d'aménagement. Il faut donc réfléchir autrement. Certaines collectivités le font. Par exemple en conservant 20% du foncier, sur lequel elle fait un parking, au bout de 40 ans la collectivité aura dégagé un bénéfice. Il est important que la collectivité crée de la richesse pour qu'elle ait les moyens de refaire la ville sur elle-même. Le foncier est une richesse comme le pétrole qui va se tarir. Lorsque le foncier devient trop cher il est difficile de refaire la ville sur elle-même. Toutefois, ce mode de réflexion se heurte à la notion de propriété. La question de la remise en cause de ce système devra donc être posée un jour ou l'autre. Cela est possible avec des systèmes qui sont issus du monde rural : le BEA (Bail emphytéotique) ou l'AOT (Autorisation d'occupation temporaire).

Sabine GUITEL

Il est vrai que la base de toute politique d'aménagement est la politique foncière. Il est vrai aussi que l'évolution du rapport à la propriété est important. On le voit émerger via les projets d'habitat participatif ou la valeur patrimoniale du bien est déconnectée de la valeur d'usage.

Il est important aussi d'avoir un chainage permanent entre les phases de la conception à la réalisation. En associant les opérateurs économiques dès le début d'un projet de renouvellement urbain, il est plus facile de les associer au financement des équipements et des réhabilitations à réaliser. A travers un protocole d'accord, un opérateur peut s'engager à faire une ZAC mais aussi à réhabiliter certains bâtiments. On n'explore pas assez aujourd'hui

la capacité de négociation avec les opérateurs. Cependant cela nécessite une ingénierie présente du début à la fin et au fait de la programmation et du montage financier.

Bruno DEMILLY

Au sein de la communauté de communes des Trois pays, les élus, en 16 ans ont appris à travailler ensemble et à réfléchir à une échelle intercommunale. Les besoins de construction varient d'une commune à une autre. Ainsi le compte foncier attribué à chaque commune n'est pas un problème : il se calque sur une réalité de déplacement et de services nécessaires aux populationx. Certains maires pensent que s'ils ne réalisent pas de nouveaux lotissements, leurs communes vont se vider et l'école va fermer. De mon point de vue cela est cyclique et ne dépend pas de la construction de nouveaux logements.

Maxime LEMAIRE

François Hollande souhaite atteindre un objectif de non-consommation du foncier. La région Nord Pas de Calais est également très engagée dans une gestion économe du foncier. Est-ce réaliste ?

Sabine GUITEL

L'hypothèse émise dans le projet Renouer qu'il faut construire pour pouvoir rénover et refaire la ville sur elle-même peut paraître contradictoire. Bien sûr ce n'est pas à faire partout. Cela doit s'inscrire dans une politique globale. Cela dépend de l'intérêt patrimonial et de la politique locale et régionale. Il faut trouver des opérations qui vont faire levier pour engendrer le développement du renouvellement urbain. Il y a nombre de patrimoine ordinaire, de logements vacants en centre bourg. En opérant des recombinaisons du patrimoine foncier (inventaire et remembrement), il sera possible d'avancer petit à petit vers cet objectif.

Luc LEMARCHAND

Les opérations les plus rentables, en matière d'urbanisme, sont d'une part les lotissements à bâtir et, d'autre part, les logements collectifs à partir de R+4. Toutes les opérations situées entre ces deux logiques, et qui sont également celles qui intéressent le monde rural, sont moins rentables. Si l'on ne veut faire que de la réhabilitation et ne plus consommer de terre agricole il faut se demander qui paie ? Aujourd'hui il faut donner envie aux gens d'habiter dans l'ancien et trouver les équations financières. **La concertation avec les opérateurs est essentielle pour assurer la viabilité financière des projets**, et éviter, dans le cas où la commune ne dispose pas de moyens suffisants, que les opérateurs ne se saisissent des terrains.


Il est important de considérer l'opérateur comme un partenaire et jouer carte sur table avec lui. Un opérateur veut faire sa marge c'est normal. Il faut veiller qu'il n'abuse pas. Le code des marchés public ne facilite pas cette relation de confiance: il propose des concessions et met en concurrence. Les communes disposent d'outils juridiques leur permettant de mener un projet d'aménagement mais il faut l'ingénierie.

A Marchiennes et Fresnes les opérations sont un peu trop importantes pour être portées en régie par les communes. Nous avons proposé qu'elles soient accompagnées d'une SEM (Société d'économie mixte).

Sabine GUITEL

Parmi les outils nouveaux, la constitution d'une Société civile d'intérêt collectif, est un projet de développement local qui permet d'associer la commune, un opérateur, des artisans et des propriétaires fonciers. Nous testons cela dans l'Eurre. Par ailleurs, pour garantir un chaînage d'opérations entre la conception et la réalisation, il est possible de contracter des accords

cadres, permettant de recruter une équipe pluridisciplinaire qui peut comporter un opérateur. L'accord cadre a une tranche ferme puis peut être prolongé par des marchés subséquents. L'intérêt est que l'équipe choisie fait des propositions réalistes car elle risque d'être retenue pour la suite et inversement le maire ne perd pas son équipe de maîtrise d'œuvre dans la phase opérationnelle.

 A retenir

Le projet Renouer a permis de sensibiliser les élus locaux à l'importance de la viabilisation financière des projets, et aux moyens pouvant être mis en œuvre dans ce cadre.

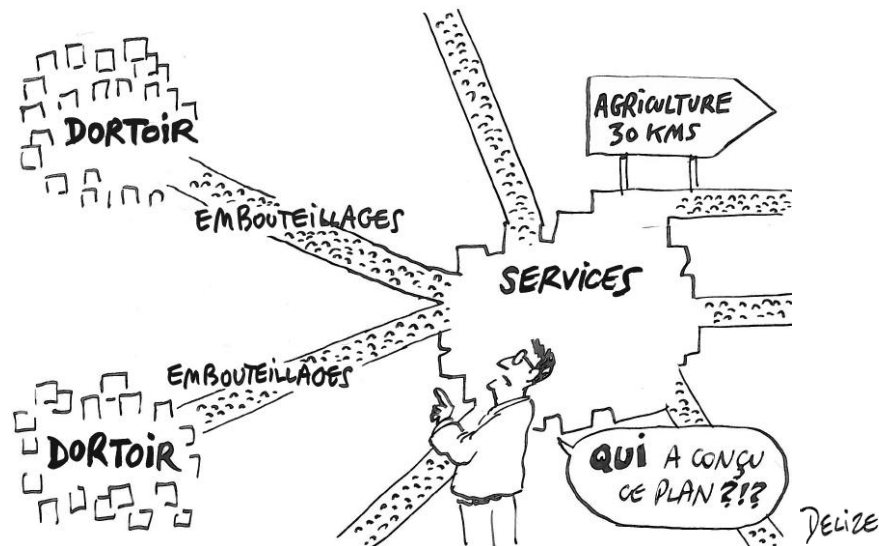
Pour chaque projet de renouvellement, il s'agit de définir un périmètre projet pertinent pour assurer la rentabilité de l'opération (quelles sont les emprises foncières dont l'acquisition est déterminante pour la réussite économique de l'opération ?), de s'interroger sur les coûts de gestion à long terme des espaces urbanisés ou encore sur l'équilibrage des coûts de rénovation. Une réflexion plus globale doit également être menée sur la politique foncière de la commune (comment optimiser ses emprises foncières ? Le système d'achat/revente est-il inéluctable ?). De nombreux outils fiscaux, réglementaires et juridiques peuvent être utilisés par les élus locaux pour mettre en œuvre des projets de renouvellement urbain viables économiquement, et concurrentiels. Encore faut-il en avoir connaissance et se les approprier, au service d'une politique de renouvellement urbain efficace, en cette période de raréfaction des ressources publiques.

Un regard sur la journée

Christophe BAYLE

Architecte, Membre du conseil d'orientation du centre d'écodéveloppement de Villarceaux, chef de projet à la Société d'économie mixte de Paris

Cette journée a commencé par une question posée par Emmanuel Cau : **pourquoi avons-nous si peu pensé les espaces périurbains ?**



Une partie de la réponse a été apportée par ENRx avec le projet Renouer, qui propose de repenser ces espaces en partant du patrimoine.

Un premier temps de réflexion nous a amenés à réfléchir sur les limites entre rural, périurbain et urbain, lequel a montré que nous étions entrés dans une période de stabilisation de ces franges, et donc de diminution de l'artificialisation des sols. Ensuite nous avons abordé la question de l'organisation de la production agricole et son nécessaire renouvellement à proximité des métropoles. Le reste de la journée a consisté en une réflexion sur l'organisation des territoires dits « périphériques », quoiqu'à aucun moment les intervenants n'aient semblé parler de territoires à la marge.

Elus et techniciens impliqués dans le projet Renouer ont découverts la complexité urbaine, et aussi qu'il fallait élargir son regard du bâtiment aux parcelles autour mais aussi projet de développement communal ou intercommunal.

Ce qui ressort de cette journée, c'est qu'il semble que l'ère de destruction de tissus et de patrimoine organisé par le gaspillage et l'étalement urbain arrive à son terme.

Sigles

AMAP : Association pour le maintien d'une agriculture paysanne

AMO : Assistance à maîtrise d'ouvrage

ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine

DDTM : Direction départementale des territoires et de la mer

DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

ENRx : Espaces naturels régionaux

ERP : Etablissement recevant du public

ESS : Economie sociale et solidaire

PNR : Parcs naturels régionaux

SEM : Société d'économie mixte

VUQ : Vers un urbanisme de qualité

WAA : Wavrans avenir autrement

ZAC : Zone d'aménagement concerté



Synthèse - Colloque Renouer
24 octobre 2013

© Espaces naturels régionaux 2013