



**HAL**  
open science

## La valorisation du patrimoine bâti ordinaire lors d'opérations d'amélioration de l'habitat

Vincent Farges

► **To cite this version:**

Vincent Farges. La valorisation du patrimoine bâti ordinaire lors d'opérations d'amélioration de l'habitat. Droit. 2016. dumas-01402854

**HAL Id: dumas-01402854**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01402854>**

Submitted on 25 Nov 2016

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

UNIVERSITÉ D'AIX-MARSEILLE

FACULTÉ DE DROIT ET DE SCIENCE POLITIQUE

Institut d'urbanisme et d'aménagement régional

MASTER DROIT ET MÉTIERS DE L'URBANISME

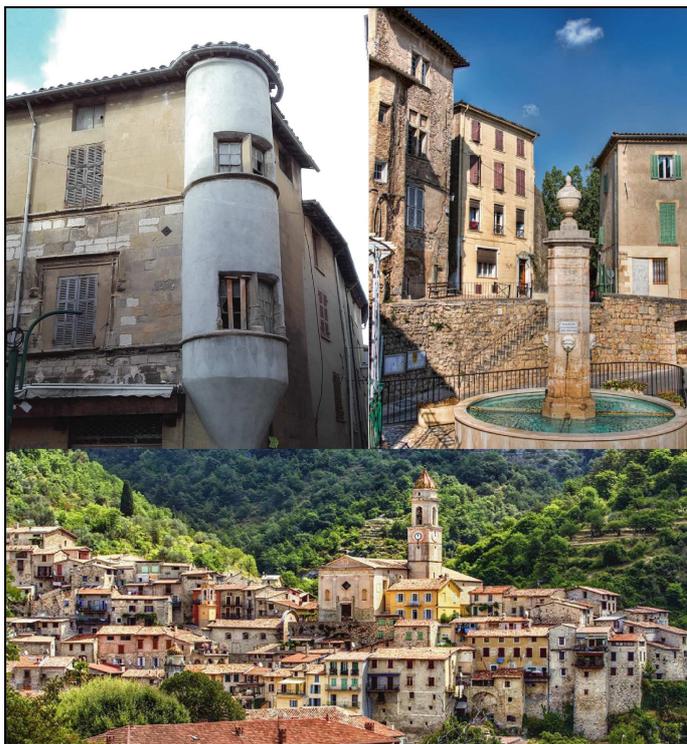
## **LA VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI ORDINAIRE LORS D'OPÉRATIONS D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT**

Mémoire pour le Master Mention : Droit patrimonial, immobilier et notarial

Spécialité : Droit et Métiers de l'Urbanisme

soutenu par

**Vincent FARGES**



DIRECTEUR DU MÉMOIRE

**Françoise ZITOUNI**

*Directrice du M2 DMU*



Université D'Aix-Marseille  
**FACULTÉ DE DROIT ET DE SCIENCE POLITIQUE**  
Institut d'urbanisme et d'aménagement régional  
**MASTER DROIT ET MÉTIERS DE L'URBANISME**

L'université d'Aix-Marseille n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans ce document ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur

**MASTER DROIT ET METIERS DE L'URBANISME**

Site : 2 av. Henri Poncet, 13090 Aix-en-Provence  
Adresse postale : 3 av. Robert Schumann 13628 Aix-en-Provence  
Tél. 04 42 64 62 18/ Fax. 04 42 64 61 91  
Secrétariat pédagogique : s.barbotin@univ-amu.fr  
Tél. 04 42 64 61 94

## SOMMAIRE

INTRODUCTION .....	7
<b>PARTIE I. LA PRÉOCCUPATION DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE ORDINAIRE : D'UNE EXCLUSION AFFIRMÉE À SA PRISE EN COMPTE MARGINALE PAR LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES DE L'ANAH .....</b>	<b>10</b>
CHAPITRE I. NOTIONS ET OBJECTIFS DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE ORDINAIRE AU COURS D'OPÉRATIONS PROGRAMMÉES.....	11
SECTION I. Définition des notions propres au cadre de l'amélioration et valorisation de l'habitat ancien .....	11
SECTION II. Les objectifs des opérations programmées et leur intégration dans un projet global : l'amélioration du cadre de vie .....	22
CHAPITRE II. LA PLACE CONTRASTÉE DU PATRIMOINE DANS LA PYRAMIDE DES NORMES DE L'ANAH.....	34
SECTION I. L'absence de la valorisation du patrimoine dans les priorités d'intervention de l'Anah : l'échelon national plus restrictif que ceux départementaux et intercommunaux.....	34
SECTION II. La présence indéterminée de la valorisation du patrimoine dans les conventions d'opération programmées : une pression des collectivités face à l'évidence patrimoniale .....	42
<b>PARTIE II. LA VALORISATION INDIRECTE DÉCLENCHÉE PAR LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES .....</b>	<b>50</b>
CHAPITRE I. UNE VALORISATION REPOSANT SUR LES MÉCANISMES DE PROTECTION DU PATRIMOINE ET D'AIDES À LA RESTAURATION : LA DEMANDE DE TRAVAUX COMME ÉLÉMENT DÉCLENCHEUR.....	51
SECTION I. Les bénéficiaires des périmètres de protection du patrimoine : une valorisation du patrimoine enclenchée lors du projet de réhabilitation .....	51
SECTION II. Les opérations façades et la fondation du patrimoine : des dispositifs déterminants pour la valorisation du patrimoine ordinaire privé.....	60
CHAPITRE II. UNE VALORISATION PRINCIPALEMENT INDUITE : L'IMPÉRATIF ÉLARGISSEMENT DU CHAMP DES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES AUX ENJEUX PATRIMONIAUX .....	68
SECTION I. La valorisation intrinsèque du patrimoine ordinaire lors des opérations programmées : du traitement insidieux aux opérations publiques alentours .....	68
SECTION II. L'objectif d'amplification des enjeux patrimoniaux dans les opérations programmées : de nouvelles expérimentations nationales aux techniques actuelles.....	80
CONCLUSION .....	86
LEXIQUE .....	88
BIBLIOGRAPHIE .....	91
ANNEXES .....	99
TABLE DES MATIÈRES .....	107



## LISTE DES SIGLES ET ABRÉVIATIONS

ABF	Architecte des Bâtiments de France
ANaH, Anah	Agence Nationale de l'Habitat
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APL	Aide Personnalisée au Logement
AVAP	Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale
CCH	Code de la Construction et de l'Habitat
CG	Conseil Général
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
ENL	loi portant Engagement National pour le Logement <sup>2</sup>
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
FSL	Fond Solidarité Logement
HT	Hors Taxe
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
ITE	Isolation Thermique par l'Extérieur
MH	Monuments Historiques
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat
OPAH-RU	OPAH Renouvellement Urbain
OPAH-RR	OPAH Revitalisation Rurale
ORI	Opération de Restauration Immobilière
PAT	Programme d'Action Territoriale
PDF, pdf	Portable Document Format
PIG	Programme d'Intérêt Général
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PNRQAD	Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
PSMV	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
PTZ	Prêt à Taux Zéro
RGE	Reconnu Garant de l'Environnement
RHI	opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAP	Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
SEM	Société d'Économie Mixte
SEMEPA	Société d'Économie Mixte d'Équipement du Pays d'Aix
SPLA	Société Publique Locale d'Aménagement
SPPEF	Société pour la Protection des Paysages et de l'Esthétique de France
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain
STAP	Service Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine
TPA	Territoire du Pays d'Aix
THIRORI	Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux Opérations de Restauration Immobilière
TTC	Toutes Taxes Comprises
ZPPAUP	Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysage

## INTRODUCTION

« *Il y a deux choses dans un édifice : son usage qui appartient à son propriétaire, et sa beauté qui appartient à tous* ». En ces termes, Victor Hugo préfigure l'opposition entre le droit de propriété sur un immeuble et la préoccupation de sa mise en valeur esthétique qui pourrait relever de l'intérêt général.

Survivance du passé, le petit patrimoine reflète le mode d'adaptation de l'habitat des premiers occupants du site. Souvent emprunts de spécificité et de particularisme régionaux, ces bâtiments communs mais fortement implantés dans l'identité locale constituent une richesse historique et culturelle. Ces immeubles anonymes ne se démarquent pas individuellement par leur monumentalité mais constituent par leur agencement un paysage urbain à forte valeur patrimoniale.

Les logements anciens sont bien une fenêtre ouverte sur le passé, et l'urbanisme par ses objectifs et prescriptions a pour vocation de donner un avenir à cet héritage bâti.

Ces immeubles d'apparente banalité se situent dans les centres-anciens sur tout le territoire français. Les diverses régions de France possèdent un patrimoine monumental et vernaculaire remarquable. Leur charme est le fruit d'une articulation composite à travers les époques d'immeubles populaires qui forment avec leurs abords un ensemble paysager anthropique indissociable.

Leur valorisation participe à maintenir en ces lieux la mémoire vivante de notre histoire aussi bien qu'elle s'inscrit dans le cadre d'un développement urbain visant à accroître l'attractivité d'une commune.

La particularité de ce patrimoine ordinaire, est qu'il peut bénéficier des opérations programmées mises en œuvre par l'Agence Nationale de l'Habitat en raison de son occupation en tant que logement de résidence principale et de sa détention par des propriétaires privés souvent de revenus modestes.

En effet, l'Anah verse diverses subventions pour l'amélioration qualitative des logements au bénéfice de leurs occupants. Or l'imbrication du patrimoine ordinaire dans l'urbain et son état globalement préoccupant implique que ces édifices soient pleinement concernés. Derrière une façade remarquable peut tout à fait se cacher des logements dégradés, indécents, insalubres. Les fonds pour l'amélioration de l'habitat concourent ainsi à la mise en valeur du petit patrimoine privé habité.

L'intérêt du patrimoine vernaculaire constitue aussi un atout économique considéré parfois comme le « premier actif de la France »<sup>1</sup>. Le ministère de la culture estime que l'impact économique du patrimoine de notre pays est vingt fois supérieur à son coût<sup>2</sup>. Les dépenses de préservation du patrimoine sont régulièrement critiquées en période de tensions budgétaires. Leurs montants annuels se limitent pourtant autour de 232 millions d'euros de l'État et 534 millions d'euros des collectivités locales. Or ce domaine représente 500 000 emplois (dont 100 000 directs) et rapporterait plus de 20 milliards d'euros<sup>3</sup>.

Si les grands sites captent les touristes étrangers, le petit patrimoine constitue son complément indispensable en tant que lieu de vie.

L'investissement dans les centres anciens combine ainsi l'attractivité touristique et l'amélioration des conditions d'habitat des occupants. La valorisation du patrimoine représente un levier privilégié pour le redressement de l'image d'une ville mais engage des dépenses directes. Car si le patrimoine est le bien de tous, il est avant tout la charge de quelques-uns.

Principalement situé en centre-ancien, le petit patrimoine privé habité bénéficie des aides de l'Anah. Le parc privé en représentant 82.7 % du parc total de logements est un enjeu incontournable pour les

---

<sup>1</sup> DUDOGNON Arnaud, « *France, le Patrimoine ça rapporte* » (2012). Économie Matin, article numérique disponible à : [\[www.economiamatin.fr/news-journees-patrimoine-tourisme-retombees-economiques\]](http://www.economiamatin.fr/news-journees-patrimoine-tourisme-retombees-economiques).

<sup>2</sup> NEAU Cédric, « *L'investissement dans le tourisme de patrimoine rapporte plus de 20 fois la mise* » (2013). La gazette des communes, article numérique disponible à : [\[http://www.lagazettedescommunes.com/204009/linvestissement-dans-le-tourisme-de-patrimoine-rapporte-plus-de-vingt-fois-la-mise/\]](http://www.lagazettedescommunes.com/204009/linvestissement-dans-le-tourisme-de-patrimoine-rapporte-plus-de-vingt-fois-la-mise/).

<sup>3</sup> Voir annexe 1 « La part du patrimoine dans l'emploi en France ».

interventions publiques en faveur du droit au logement. C'est ce parc qui permet l'indispensable mobilité résidentielle<sup>4</sup>.

Les interventions publiques sur le parc privé existant cherchent à favoriser une occupation décente des personnes les plus modestes et à lutter contre les difficultés de l'habitat.

Les propriétaires occupants ainsi que les locataires peuvent bénéficier d'aides financières pour l'amélioration intérieure d'un logement. Cette amélioration du patrimoine privé soutenue par des fonds publics survient à la suite d'une démarche volontaire du propriétaire ou de façon résiduelle à la suite d'actions coercitives engagées par les autorités publiques.

Cette requalification du bâti ancien n'a donc pas pour vocation de traiter spécifiquement sous la forme d'aides ou de subvention les travaux de réhabilitation et de restauration des éléments patrimoniaux. L'article R321-15 du code de la construction dispose précisément que « *ne peuvent faire l'objet d'aucune aide de l'Agence les travaux destinés exclusivement à l'embellissement des locaux* ».

**Il convient alors de se demander comment les opérations programmées, en engageant des travaux de modernisation tout en refusant de subventionner ceux esthétiques, peuvent concourir à la mise en valeur du patrimoine bâti ordinaire.**

Nous verrons alors que la préoccupation de la valorisation du patrimoine fait l'objet d'une prise en compte marginale dans les opérations programmées malgré l'exclusion légale de principe de l'Anah (I), et qu'une mise en valeur indirecte est alors déclenchée par les opérations programmées (II).

Ces opérations d'amélioration de l'habitat ont pour vocation de donner un nouveau souffle aux cœurs de villes et permettent au patrimoine d'être pleinement ancré dans la société moderne.

---

<sup>4</sup> Direction de l'habitat du conseil de territoire du Pays d'Aix, « *Les aides financières pour l'habitat privé, territoire du Pays d'Aix* » (2015). Territoire du Pays d'Aix, document interne non consultable, 14p.

## **PARTIE I.**

### **LA PRÉOCCUPATION DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE ORDINAIRE : D'UNE EXCLUSION AFFIRMÉE À SA PRISE EN COMPTE MARGINALE PAR LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES DE L'ANAH**

La réflexion de la mise en valeur du petit patrimoine lors d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat interpelle par l'apparente conflictualité avec les objectifs de l'Anah. Il convient au préalable d'énoncer les diverses notions cadres du sujet avant d'analyser la prise en compte hétérogène du patrimoine dans les conventions.

## Chapitre I.

### NOTIONS ET OBJECTIFS DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE ORDINAIRE AU COURS D'OPÉRATIONS PROGRAMMÉES

Le cadre de réflexion et d'actions des opérations programmées d'amélioration de l'habitat cible les quartiers anciens où se concentrent des immeubles à forte valeur patrimoniale. La clarification des concepts est le premier impératif permettant de définir le champ couvert par ce mémoire.

#### SECTION I.

##### DÉFINITION DES NOTIONS PROPRES AU CADRE DE L'AMÉLIORATION ET VALORISATION DE L'HABITAT ANCIEN

A l'instar de nombreux domaines, l'amélioration de l'habitat ancien et les préoccupations de sa valorisation sont à l'origine du développement d'un vocabulaire propre.

##### § 1. PRÉSENTATION DES CONCEPTS CADRES DU MÉMOIRE : ATOUTS ET DIFFICULTÉS DE LA « VALORISATION » DU « PATRIMOINE ORDINAIRE » ET DES « CENTRE ANCIENS »

Afin de préciser le champ de ce mémoire, les notions principales sont immédiatement présentées.

##### A. Définition des notions cadres et leur apport déterminant à l'urbain

Cette rapide définition des principales notions du mémoire permet de souligner l'incertitude et l'interdépendance de ces thèmes subjectifs. La certitude de leurs incontestables atouts est le fondement des délicates politiques publiques de réhabilitation.

##### *1. Définitions des notions cadres du mémoire : des éléments aléatoires et interdépendants*

Le champ lexical technique de l'amélioration et de la valorisation de l'habitat est caractérisé par des thématiques aux définitions subjectives et étroitement liées.

##### a. La valorisation du patrimoine :

La valorisation d'un bâtiment désigne l'action de mettre en valeur ce bien, soit par une action concourant à son embellissement, soit en améliorant sa fonction urbaine.

Il ne s'agit donc pas d'une valorisation financière du bien. Cette plus-value apportée à l'édifice relève donc de l'esthétique ou d'un usage nouveau conférant à celui-ci une place plus digne dans l'animation de la commune.

Dans ce mémoire la valorisation se traduira donc par des travaux de mise en valeur, restauration, réhabilitation, rénovation ou même de démolition.

##### b. Le patrimoine bâti ordinaire :

La notion de « patrimoine bâti ordinaire » recouvre ici l'ensemble des immeubles anciens à usage d'habitation ainsi que des édifices publics, caractérisés par une architecture modeste mais constitutifs dans leur ordonnancement d'une forte valeur esthétique, historique et patrimoniale.

Ce petit patrimoine comprend donc les immeubles séculaires abritant des logements, ainsi que les constructions publiques banales non protégées au titre des monuments historiques (fontaines, lavoirs, puits, églises, petits ornements religieux, moulins, tours, portes).

Les monuments historiques et autres édifices emblématiques sont bien entendu considérés dans ce mémoire mais n'attirent pas cette fois l'attention prioritaire. La valorisation de ces édifices majestueux est envisagée ici par un traitement esthétique des immeubles alentour qui choquent souvent par leur délaissement. Ce patrimoine bâti ordinaire se situe donc principalement dans les centres anciens.



Figure 1) Grande rue de Briançon, juin 2016.

Ces immeubles sans être remarquables en tant que sujet possèdent par leur ordonnancement une forte valeur patrimoniale et identitaire. Leur présence contribue directement à l'attractivité urbaine et paysagère.

### c. Les centres anciens

Les différents termes désignant un « centre » insistent chacun sur un aspect en particulier en fonction de la notion, la délimitation évolue et les critères retenus sont différents, voire érudés. Le centre ancien évoque l'implantation originelle des premiers occupants et sera synonyme dans ce mémoire du centre historique.

Les notions de cœur de ville et d'hyper centre sont davantage connotées par leur dynamisme et rôle économique dans la cité. Ils peuvent être localisés dans le centre ancien mais ce n'est pas toujours le cas.

#### *2. L'intérêt des centres anciens, du patrimoine et de sa valorisation : des atouts justifiant une complexe réhabilitation sur la rénovation*

Pourquoi redynamiser les quartiers anciens alors qu'il serait plus simple et largement moins coûteux de les démolir comme ce fut le cas jusque dans les années 1960 ? Simplement parce que depuis cette date, les pouvoirs publics se sont aperçus de leurs nombreux avantages intrinsèques.

Bien que souvent en sommeil, le potentiel de mixité des fonctions a le mérite d'exister dans un tissu urbain dense. Leur centralité historique implique une densité et une diversité d'activités. Ces derniers ont accueilli et accueillent parfois encore les fonctions déterminantes de la ville, qui structurent et

hiérarchisent l'espace, avec une forte densité d'activité maximisant les interactions. Même vacants ou dégradés, les logements et les commerces sont présents, ainsi que certains services publics de proximité comme la mairie ou la poste.

Les centres anciens apportent aussi leur part à l'objectif de transition écologique. En effet le tissu très resserré est certes imperméable aux véhicules mais peut être couvert à pied. Le boulevard périphérique est quant à lui toujours bien desservi par les transports publics.

De plus, selon Soraya DAOU (responsable du service des études de l'Anah) contrairement aux représentations générales, la préservation du bâti ancien est compatible avec la notion de développement durable<sup>5</sup>. En effet « l'impact environnemental d'un m<sup>2</sup> réhabilité est plus faible que celui généré par une construction neuve ». La réhabilitation est moins consommatrice d'énergie et de ressources que le neuf (sur la fabrication, la transformation et le transport des matériaux) et moins consommatrice de foncier, ce qui évite d'entretenir un phénomène d'étalement urbain. La politique de requalification des quartiers existants se caractérise donc par la sobriété de son empreinte environnementale tout en créant de la valeur sur le territoire». Cependant il reste difficile pour ces logements anciens d'atteindre une étiquette inférieure à « C » lors de travaux d'amélioration énergétique. Culpabiliser le bâti ancien pour son empreinte énergétique n'est pas pertinent puisque 53 % des logements sont actuellement en étiquette D ou E, la plupart construits dans l'après-guerre. Cette préoccupation de la qualité énergétique des logements anciens est fondamentale puisque le secteur résidentiel est le premier consommateur d'énergie à égalité avec les transports (30 % chacun).

Enfin seuls les centres anciens bénéficient d'une identité patrimoniale et culturelle disponible au quotidien car ancré dans la vie actuelle. Cet héritage esthétique influe positivement sur l'ambiance urbaine. Le patrimoine influe positivement sur l'image d'une ville ou d'un quartier, et son impact économique est fondamental puisqu'il peut aller jusqu'à constituer l'unique source de revenu. En effet l'activité de nombreux villages ruraux ne repose que sur l'attractivité touristique.

Tous ces éléments concourent à ce que l'action sur les centres anciens ne se résume plus à les raser comme c'était le cas dans les années 60 sous l'impulsion du mouvement moderne. Le terme idoine est celui de la réhabilitation et/ou de la restauration et non pas de la rénovation. La rénovation suppose de démolir pour reconstruire à neuf, c'est donc une opération lourde non respectueuse du passé qui n'est pas problématique lorsqu'il s'agit d'un immeuble sans qualité architecturale. La rénovation est également envisagée sur les immeubles historiques lorsque ceux-ci ne présentent aucune caractéristique digne de justifier leur conservation.

La rénovation urbaine désigne la politique menée par l'ANRU qui consiste à la reconstruction de la ville sur elle-même. Celle-ci se met en œuvre sur les « quartiers prioritaires », déterminés d'après le critère unique de revenu des habitants. Il est important de noter que des quartiers anciens sont donc incorporés à cette politique mais l'ANRU ne traite bien évidemment pas ces centres historiques défavorisés par la démolition comme elle le fait pour les barres d'immeubles des années 70.

L'action portée sur les centres anciens repose donc sur la réhabilitation qui est l'une des composantes du renouvellement urbain. Elle consiste à améliorer le confort intérieur du logement tout en conservant l'aspect extérieur. La réhabilitation se traduit à l'intérieur du logement par une meilleure isolation ou la modification de l'organisation intérieure.

## **B. Les difficultés affectant les notions cadres : du désintérêt au refus des investissements privés**

Les centres-anciens et le patrimoine ordinaire traversent tous deux une « crise » de désintérêt principalement lié aux coûts démesurés qu'ils impliquent.

---

<sup>5</sup> MOREAUX Sylvain et FRANCOIS Dominique, « *Chiffres et statistiques : le parc de logements en France métropolitaine en 2012* » (2014). Commissariat Général au Développement Durable, 9p, Rapport d'observations et de statistiques disponible en format pdf à : [http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/CS534\\_cle099a94.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/CS534_cle099a94.pdf).

## 1. *Les problématiques de la valorisation du patrimoine : l'inadéquation entre les investissements et les bénéfices*

« *La culture ne se mange pas* », c'est par ces mots de Giulio Tremonti que l'on résume le mieux la problématique du patrimoine. Celui-ci, alors ministre des finances de 2008 à 2011 en Italie (pays comptant le plus de sites classés au patrimoine mondial de l'Unesco) répond aux critiques adressées au gouvernement italien au sujet de l'effondrement de Pompéi<sup>6</sup>.

En période de fortes tensions budgétaires, le budget accordé à la conservation du patrimoine bâti est systématiquement ciblé même s'il génère des recettes indirectes non négligeables. Dépenser pour de vieilles pierres sans grande utilité est difficilement soutenable politiquement. Les crédits restant se concentrent alors sur les sites les plus monumentaux et emblématiques, que ce soit à l'échelle nationale ou communale. Les édifices communs dont il est encore plus difficile d'estimer leur rentabilité sont alors mis de côté des dépenses publiques. Si le grand patrimoine peut rapporter au même titre que le city branding, le patrimoine ordinaire des collectivités et les immeubles d'intérêt architectural habités représentent en effet des charges souvent insoutenables pour leurs propriétaires.

Volume démesuré, ornements décoratifs en façade, normes à respecter pour chaque chantier, les immeubles patrimoniaux représentent un gouffre financier pour leurs propriétaires. L'une des difficultés du patrimoine consiste dans le décalage entre ceux qui en bénéficient et ceux qui en supportent les dépenses pour sa conservation.

Les touristes déambulant dans les rues d'Aix profitent des hôtels particuliers, des immeubles de rapports et des façades aux couleurs ocre, mais ne rapportent rien aux propriétaires qui les entretiennent. Ils consomment en revanche dans des boutiques, restaurants et passent la nuit dans des hôtels qui ne sont eux pas nécessairement à valeur patrimoniale. Caricaturalement, une terrasse dont l'immeuble hôte est détérioré mais dont la vue donne sur une autre terrasse à l'immeuble cette fois-ci ravalé, accueillera davantage de public en profitant par ricochet de la dépense de son concurrent, souffrant lui de la vue sur son voisin.

Bien de tous, le patrimoine est avant tout la charge de quelqu'un.

Comme la valorisation, le patrimoine bâti ordinaire ne peut bénéficier du mécénat privé en raison de sa trop faible attractivité intuitu personae et ne peut reposer que sur les efforts engagés par leurs propriétaires. Majoritairement modestes, ceux-ci se situent de plus dans les centres anciens affectés de nombreuses problématiques reléguant les préoccupations patrimoniales au second plan.

## 2. *Les problématiques des centres anciens : le poids d'un héritage inadapté à l'habitat moderne*

La contestation de la fonction centrale des centres anciens par la concurrence des pôles périphériques s'amplifie de manière générale depuis plusieurs décennies. La dynamique de polarisation n'est plus l'apanage du centre ancien qui tend parfois à ne devenir plus qu'un « quartier historique »

Cette perte d'attractivité indique une absence d'adaptation ou de prédisposition des noyaux originaux aux activités économiques et flux modernes.

Les centres-anciens se caractérisent par une morphologie héritée du Moyen âge, à une époque où la ville avait pour fonction de protéger des bandes de pillards. Cela s'est traduit par une implantation sur les sites les plus contraints par la topographie et un tissu très resserré sans espaces publics ouverts. Ces centres d'origine médiévale se composent d'îlots denses et de ruelles étroites inadaptées à la circulation

---

<sup>6</sup> RIDET Philippe, « *Pompéi s'effondre, symbole d'une Italie en état de catastrophe naturelle* » (2010). Le monde culture, (consulté en mars 2016). Article numérique disponible en ligne sur : [[http://www.lemonde.fr/culture/article/2010/11/12/un-edifice-effondre-a-pompei-symbole-d-un-pays-en-etat-de-catastrophe-culturelle\\_1439124\\_3246.html](http://www.lemonde.fr/culture/article/2010/11/12/un-edifice-effondre-a-pompei-symbole-d-un-pays-en-etat-de-catastrophe-culturelle_1439124_3246.html)].

automobile. Cette inaccessibilité liée aux ruelles étroites se couple de logements médiocres, dans des immeubles enclavés et morcelés au fil des siècles.

L'exiguïté de la voirie induit un manque de luminosité et d'aération critique de ces logements. Le caractère malsain de ces logements facteurs de maladies telles le saturnisme ou le rachitisme est à l'origine même du développement de l'urbanisme moderne en tant que discipline indépendante.

Dans de nombreuses communes dès que l'on quitte les axes structurants du XIX<sup>ème</sup> siècle, ouverts à la circulation et aérés afin de pénétrer dans le tissu plus ancien, nous sommes frappés par l'ambiance de misère et d'abandon qui prévaut. Cette offre immobilière de petite taille, sans aménités urbaines et impossibles à intégrer aux dynamiques de la ville est devenue le réceptacle des populations les plus défavorisées.

Ces espaces délaissés sont parfois à quelques dizaines de mètres de cours animés. Les habitants y mènent des modes d'habiter et de vie parallèles dans ce parc social de fait. Le ressenti de ces rues où le temps semble parfois s'être arrêté contraste avec le potentiel patrimonial de ces espaces, possédant parfois de belles demeures témoin d'une opulence révolue.

D'une manière générale, le bâti ancien, exigü, peu lumineux et éloigné de stationnement n'est pas en adéquation avec la demande des ménages. Fortement affecté par une vacance des logements qui dépasse 20 % dans de nombreux quartiers historiques, la population occupante y est soit vieillissante sans possibilité d'entreprendre des travaux soit composée de primo-accédants dont le seul objectif est de partir à la première opportunité.

Des rues exigües inaccessibles aux flux modernes, des logements vétustes, le manque d'ensoleillement et d'espaces sont les principales causes de l'abandon des centres-historiques.



Figure 2) Rue de la Frairie Guillestre, mai 2016.

Les communes urbaines concentrent la majeure partie du bâti inconfortable ou présumé indigne, mais les communes rurales en comportent proportionnellement à leur taille une part non négligeable.

Pour ces communes rurales, le parc présentant les plus graves dysfonctionnements appartient en majorité à des propriétaires occupants, souvent âgés et ou dans l'incapacité financière d'engager des travaux.

À contrario, les situations d'indignité observées dans les centres anciens des communes urbaines concernent davantage des logements loués. Ces gisements insalubres dans certains de ces quartiers peuvent en partie être assimilés à des locations peu scrupuleuses de type « marchand de sommeil ».

C'est dans l'objectif de s'attaquer à l'ensemble des problématiques affectant les centres anciens que l'Anah met en œuvre des opérations programmées de l'amélioration de l'habitat.

## § 2. L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ EXISTANT : LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES DE L'ANAH

Les opérations programmées représentent l'outil mis en place par l'Agence Nationale de l'Habitat, organisme d'État qui diligente l'ensemble de la politique de réhabilitation du parc privé ancien.

## **A. Présentation de l'Anah et des opérateurs : une chaîne d'acteurs au service de l'amélioration du parc privé existant**

### *1. Présentation de l'Anah : acteur national de l'amélioration du parc privé ancien*

L'Agence Nationale de l'habitat est l'établissement public administratif qui met en œuvre la politique nationale d'amélioration du parc de logement privés existants. Son champ d'action ne comprend donc pas les logements publics. Parmi les logements privés, ceux achevés depuis moins de 15 ans sont exclus tout comme les résidences secondaires. L'agence disposait en 2015 d'un budget de 500 millions d'euros pour mener à bien sa politique de réhabilitation sur potentiellement plus de 60 % des logements français.

Ces fonds lui permettent d'accorder des aides financières aux propriétaires occupants ou bailleurs pour la réalisation de travaux lourds ou d'amélioration du logement.

Sont donc exclus les petits travaux d'entretien ou de décoration, ainsi que les travaux assimilables à de la construction neuve ou à de l'agrandissement.

Les aides de l'Anah peuvent être obtenues en tous temps quel que soit le lieu de résidence selon le « droit commun » dans ce qui est appelé les secteurs diffus. Tout logement compris dans le périmètre d'une opération programmée bénéficie de celles-ci, permettant d'obtenir une assistance à la maîtrise d'ouvrage et des subventions plus importantes.

L'Anah concourt au financement de quelques postes seulement de travaux précis :

- L'amélioration thermique des logements
- Les travaux lourds de réhabilitation visant à résoudre une situation d'indignité ou de dégradation particulièrement grave.
- Les travaux portant sur la sécurité et la salubrité du logement
- Les travaux d'adaptation du logement à la perte de l'autonomie liée au vieillissement ou au handicap

Ces postes impliquent l'intervention massive de l'Anah dans les centres anciens ou au sein de logements présentant un intérêt historique ou architectural. C'est pourquoi son action est finalement liée à la valorisation du patrimoine ordinaire.

Car la réflexion qui dicte l'œuvre de l'Anah est bien une préoccupation sociale et non esthétique. Ce cloisonnement du champ d'action se traduit dans les conditions d'éligibilité des demandeurs sollicitant une aide. Les propriétaires occupants sont soumis à un plafond de revenus quand les propriétaires bailleurs s'engagent à appliquer un loyer plafonné. Il est exclu qu'un propriétaire occupant dépassant les plafonds de revenus puisse obtenir une subvention au motif que son immeuble présente un intérêt architectural à l'origine de surcoûts.

Dans une logique de proximité et de décentralisation, l'agence s'organise de manière hiérarchique avec des délégations de compétences. Au niveau national le conseil d'administration publie chaque année les orientations générales dans le cadre législatif fixé par le code de la construction et de l'habitat. Ces orientations générales sont ensuite déclinées dans chaque département par la délégation locale de l'Anah qui est une structure déconcentrée. À cela s'ajoutent les conseils départementaux et les intercommunalités qui peuvent administrer elles-mêmes les aides de l'Anah dans le cadre des délégations d'aides à la pierre. Encadrées par les normes supérieures de l'Anah, elles adaptent les priorités en fonction de leur territoire dans un document nommé le programme d'actions. Ce PAT peut conduire à fixer des conditions de recevabilité, d'éligibilité ou de calcul de l'aide plus restrictives que celles fixées par le conseil d'administration de l'Anah.

Au dernier maillon, les opérateurs de l'Anah sont les interlocuteurs de l'agence avec les bénéficiaires.

## 2. *Présentation des opérateurs : les intermédiaires entre les politiques de l'Anah et ses bénéficiaires*

La mise en œuvre de l'amélioration de l'habitat repose sur des professionnels spécialisés dans le montage des dossiers de demande de subventions auprès des délégations locales de l'Anah ou de l'autorité délégatrice.

La mission d'opérateur peut être réalisée par plusieurs structures, publiques ou privées. La mission de suivi-animation est rarement conduite en régie, (c'est à dire par la collectivité elle-même), principalement par manque de personnel qualifié.

Ces missions sont donc généralement confiées à un opérateur public ou privé détenant une concession d'aménagement. Les pouvoirs publics font alors appel à une SEM ou des SPLA qui sont des aménageurs publics de la collectivité au quotidien et bénéficient de contrats in house.

Les bureaux d'études sont quant à eux des structures privées sélectionnés à la suite d'une passation de marché public. Ceux-ci sont donc en concurrence.

Quel que soit leur structure d'origine, les opérateurs mettent en œuvre l'opération par la prospection des logements, la diffusion de l'information, les échanges avec les propriétaires et l'assistance au montage des dossiers.

En parallèle l'opérateur doit fournir aux commanditaires des études de faisabilité, un suivi de l'évaluation de l'opération et son analyse finale permettant de souligner les résultats et les points de blocage.

En secteur diffus, l'opérateur ne peut fournir une assistance à la maîtrise d'ouvrage aux bénéficiaires des aides de l'Anah que si celui-ci a obtenu au préalable l'habilitation de l'Agence ou de l'État.

L'opérateur est le dernier maillon de la chaîne, celui chargé d'appliquer les prescriptions de l'ensemble de l'échelle des normes de l'Anah, comptant les autorités déconcentrées et décentralisées. À cela s'ajoute également le Règlement Sanitaire Départemental qui impose des prescriptions d'ordre public. Il s'agit du document prescriptif de référence pour les autorités et acteurs locaux en matière d'hygiène. Il cherche à résoudre les principaux problèmes de nuisances quotidiennes concernant la santé publique. Le rôle du préfet de département est de prendre des arrêtés afin de compléter et adapter la réglementation nationale aux enjeux spécifique du territoire départemental. Des préconisations de travaux qui iraient à l'encontre des prescriptions engagent la responsabilité de l'opérateur.

Ce cadre d'action fortement judiciairisé est régulièrement complété d'une opération programmée qui permet de générer une certaine dynamique de travaux en alliant des outils incitatifs et coercitifs.

## **B. Une intervention publique contractualisée entre l'Anah et les autorités locales décentralisées : les différents types d'opérations programmées mêlant incitatif et coercitif**

Les opérations programmées prennent la forme d'une convention tripartite associant l'État, l'Anah et les diverses collectivités territoriales. Il en existe une grande diversité découlant des problématiques multiples qu'elles cherchent à résoudre.

### 1. *Les opérations programmées les plus courantes : une action à dominance incitative sur un périmètre large*

Les opérations programmées de l'Anah les plus couramment appliquées sur le territoire sont les Programmes d'Intérêts et les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat.

### a. Les Programmes d'intérêt Généraux : une réponse à des problématiques techniques et diffuses

Les PIG (art L327 al. 1 du CCH) sont des conventions portant sur l'amélioration de l'habitat privé acté par arrêté préfectoral. Il est l'outil le plus adapté dès lors qu'il s'agit de régler un problème social ou technique spécifique en dehors de la simple logique de quartier. Le périmètre d'un PIG peut comprendre un bassin de vie, un département ou même dépasser ces frontières administratives comme c'est le cas pour le PIG du Pays d'Aix qui inclut la commune de Pertuis (84) en raison de son appartenance au TPA.

Cette convention est utilisée pour résoudre des problématiques particulières à caractère social ou technique tels les logements pour étudiants, jeunes travailleurs ou saisonniers.

Principales alternatives aux OPAH, elles sont de plus en plus utilisées par les autorités locales lorsqu'elles cherchent par exemple à traiter les problématiques d'habitat dégradé, indécent, vacant ou insalubre non limité à un quartier. Lorsque ces dysfonctionnements sont diffus, le PIG s'avère être l'outil adapté.

Sa facilité et souplesse de mise en œuvre sont également appréciées ; en ne nécessitant pas par exemple d'étude préalable coûteuse (contrairement aux OPAH) et en pouvant être lancé pour une durée librement déterminée.

### b. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat : la déclinaison de l'outil phare de la réhabilitation d'un quartier à la diversité des problématiques

L'OPAH (art L303-1 du CCH) est l'outil privilégié de réhabilitation d'un quartier bâti existant dégradé. L'opération prend la forme d'une convention entre la commune ou l'intercommunalité d'une part et l'Anah et autres partenaires (État, conseil départemental et régional) d'autre part.

Cette convention précise les actions à engager sur les équipements publics et le montant total des subventions accordées. Le but d'une OPAH est de créer un contexte favorable incitant les propriétaires à investir dans l'amélioration de leur logement, notamment grâce à des subventions ; à noter qu'il n'existe aucune notion de contrainte dans une OPAH.

Créés par la loi Barre de 1977, on peut considérer les OPAH comme les opérations précurseurs ou historiques de réhabilitation de l'habitat privé. Les travaux subventionnables sont ceux destinés à l'amélioration des logements en matière de sécurité, salubrité, équipement public, économie d'énergie, isolation, accessibilité des personnes âgées ou handicapées.

Si chaque OPAH précise ses propres travaux prioritaires, il existe plusieurs déclinaisons d'OPAH s'attaquant chacune à des problématiques spécifiques.

Les OPAH de droit commun s'appliquent aux quartiers dégradés dans tout type de tissu urbain. Son régime contractuel se retrouve dans les OPAH thématiques et vise à remédier à des situations de vacance, de qualité médiocre des logements, d'insuffisance des équipements publics ou de commerces grâce à une dynamique de réhabilitation. Les subventions y sont moins élevées que pour les OPAH renforcées en raison de problématiques comparativement moins fortes.

Les OPAH de Revitalisation Rurale s'appliquent aux problématiques spécifiques des territoires ruraux frappés par la désertification des commerces, la baisse démographique et la dévitalisation économique.

Les OPAH de Revitalisation Rurale, il s'agit de conventions spécifiques qui s'appliquent aux problématiques des territoires ruraux et s'inscrivent dans le cadre d'un développement local. Les subventions y sont légèrement supérieures aux OPAH de droit commun.

Les OPAH-Copropriété concernent les ensembles immobiliers rencontrant des problèmes techniques, financiers et sociaux.

Les OPAH les plus répandues sont les OPAH- Renouveau Urbain qui comprennent les interventions les plus lourdes. Cette convention spécifique vise à traiter les territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements. Tout type de territoire urbain marqué par la dévalorisation et de graves dysfonctionnements est ciblé. Cela se traduit par des quartiers ou des îlots entiers insalubres, vétustes, dégradés ou captifs d'une population paupérisée. Elle s'attaque également aux morphologies urbaines complexes, friches, ou cas de vacance extrême.



Figure 3) Prises de vue « avant/après » du 6 rue Fleury Aubagne (13), au cours de l'année 2015

Les OPAH-RU ont notamment pour vocation de réhabiliter l'intérieur des logements très dégradés mais leurs effets sont également visibles depuis l'extérieur.

Si les subventions sont renforcées, le traitement implique en sus le recours à des outils coercitifs de droit public. En effet en plus du dispositif incitatif traditionnel, l'OPAH-RU est nécessairement couplée à des outils coercitifs de droit public.

L'opérateur se voit confier des prérogatives de puissance publique telles que les préemptions et expropriations.

Des arrêtés d'insalubrité ou de péril sont généralement pris, des démolitions d'immeubles ou d'îlot peuvent être ordonnées, le relogement temporaire ou définitif doit être pris en charge.

L'objet de ces OPAH-RU est justement d'aboutir sur des mesures contraignantes envers des propriétaires qui bloqueraient la réalisation de travaux salvateurs malgré des aides majorées.

En effet il s'avère que seules les OPAH renforcées par des outils supplémentaires coercitifs et ciblés ont véritablement porté leurs fruits.

## 2. *Les opérations programmées plus exceptionnelles : une action sur un périmètre très réduit à dominance coercitive*

### a. La réflexion fondant ces opérations coercitives : une immiscion nécessaire dans le droit de propriété

Les OPAH et PIG ne sont pas parvenues à enrayer la spirale de paupérisation et de dégradation des centres anciens, en raison principalement de la dilution des opérations dans un périmètre trop large et par manque de moyens face aux blocages du droit de propriété. Face au constat que les mesures incitatives ne suffisent pas à impulser une véritable dynamique foncière, des opérations à volet coercitif ont été créées. Celles-ci donnent des moyens supplémentaires et efficaces pour éradiquer l'habitat indigne en permettant d'avancer sur les îlots les plus problématiques.

Ces actions coercitives s'inscrivent en continuité logique des opérations incitatives et ont le mérite de marquer les esprits des propriétaires refusant d'engager des travaux. Ces opérations permettent le rachat par la collectivité des immeubles présentant les plus graves dysfonctionnements. Une fois les immeubles acquis, ils sont le plus souvent démolis. Cela permet de régénérer du foncier dans les tissus urbains denses des centres anciens. Cette pratique se nomme le recyclage foncier. L'espace est laissé libre pour aérer cette morphologie étriquée sans espaces de récréation, ou reconstruit dans un objectif de renouvellement de l'offre de logement par la modernisation et l'agrandissement<sup>7</sup>.

Si l'acquisition amiable du foncier est privilégiée, tous les biens sont préemptés et certains sont même expropriés. La maîtrise foncière totale prend généralement entre 5 et 10 ans.

Toutes ces opérations coercitives font également l'objet de convention, mais avec une intervention plus marquée des préfetures. Si bien qu'elles fonctionnent dans une logique plus opaque et parfois éloignée des opérations incitatives.

Il existe trois types de procédure coercitive selon la gravité de la dégradation des logements qu'elles projettent d'acquies.

### b. Les différentes opérations programmées coercitives : de la continuité logique des OPAH aux solutions dites ultimes

En complément des opérations incitatives, sont engagées des opérations coercitives de degré différent qui permettent de passer au-delà des blocages du droit de propriété.

- Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI)

Elles relèvent de l'initiative des collectivités désireuses de lutter contre les situations d'indécence des logements et de petite indignité. L'indécence relève pourtant de rapports privés en raison de sa faible gravité. L'Anah recommande de coupler les OPAH avec une ORI. Car cet outil permet de contraindre les propriétaires à réaliser des travaux en les déclarant d'utilité publique. L'ensemble des immeubles de ce périmètre très restreint (parfois à un seul immeuble) est préempté et les propriétaires refusant d'engager les travaux ou impécunieux sont expropriés. Les propriétaires bénéficient de subventions ainsi qu'un régime fiscal plus avantageux encore que dans le cadre des OPAH-RU. Si le niveau de dégradation est conséquent, les ORI s'appliquent malgré tout sur les immeubles ne présentant pas de dysfonctionnement particulièrement grave ou dangereux.

- Les opérations de Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux (THIRORI)

<sup>7</sup> BOCCARA Laurence, « *Recyclage foncier, des outils pour changer la ville* » (2013). Les cahiers de l'Anah, n°140, p27 à 35, Publication disponible sur les actualités de l'Anah à : [www.anah.fr/fileadmin/anh/Mediatheque/Publications/Les\\_cahiers\\_Anah/cahiers-anah-140.pdf](http://www.anah.fr/fileadmin/anh/Mediatheque/Publications/Les_cahiers_Anah/cahiers-anah-140.pdf).

Si les ORI prennent la suite des OPAH, les THIRORI prennent elles la suite des ORI. Avec une différenciation de ces dispositifs et une telle juxtaposition d'opérations, c'est la lisibilité de l'action auprès des propriétaires et des collectivités qui est mise en péril.

Les THIRORI visent la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou à l'amiable, dans le cadre d'une ORI par une collectivité dans l'objectif de transformer ses conditions d'habitabilité. Les THIRORI concernent des immeubles sous arrêté d'insalubrité rémédiable, de péril ordinaire non assorti d'une interdiction d'habiter les lieux ou de prescription de mise en sécurité. C'est à dire que le dispositif s'applique aux immeubles présentant des caractéristiques plus graves que celles pouvant être résolues par des ORI. De plus les immeubles ayant fait l'objet d'une acquisition publique par simple souci de cohérence du projet peuvent être incorporés.

Si ce dispositif est plus contraignant encore que les ORI, il reste encore un cran en dessous des RHI.

- Les Opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre

Il s'agit du dispositif opérationnel, coercitif et social considéré comme la solution ultime. Il est exécuté sous maîtrise d'ouvrage publique mais financé lui aussi par l'Anah entre 70 % et 100 % du déficit de l'opération. Cette convention issue d'une procédure complexe a pour objet de coordonner les actions de démolition des immeubles faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable ou de péril assorti d'une ordonnance de démolition ou avec interdiction définitive d'habiter. Sa configuration spatiale est souple puisqu'elle permet de traiter exceptionnellement un immeuble, un îlot, ou être multi-sites. Cette opération comporte un important volet social car elle organise le relogement définitif des occupants.

Nous verrons ultérieurement comment ce dispositif prend part également à la valorisation du patrimoine ordinaire malgré ses préoccupations a priori pourtant éloignées.

La présentation générale des différents dispositifs d'opérations programmées désormais achevée, il s'agit désormais d'étudier plus précisément les objectifs primordiaux de celles-ci.

## SECTION II.

### LES OBJECTIFS DES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES ET LEUR INTÉGRATION DANS UN PROJET GLOBAL : L'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

L'amélioration du cadre de vie est l'objectif unique des opérations programmées. Cette notion d'amélioration recouvre cependant plusieurs types d'actions sur l'habitat.

#### § 1. LES OBJECTIFS PRIMORDIAUX DES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES : L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Les opérations programmées ont malgré leurs spécificités respectives des objectifs communs. Si elles déclinent les priorités d'interventions de l'Anah, elles cherchent surtout à répondre aux problématiques propres du territoire. Les opérations programmées se traduisent par une intervention publique ciblée à la fois sur les logements et les personnes. Ces objectifs les plus fréquents font directement l'objet de subventions à destination des propriétaires.

#### A. Une intervention sur la pierre : le logement cible directe des opérations programmées

Parmi les travaux traditionnellement engagés sous la houlette des opérations programmées, ceux de lutte contre la précarité énergétique et d'adaptation du logement à la baisse de la mobilité sont les plus fréquents. Ils partagent généralement l'objet des conventions avec les travaux visant à la lutte contre la vacance et l'habitat indigne.

##### *1. Les travaux d'amélioration énergétique et d'autonomie : des incidences contrastées sur la valorisation du patrimoine*

Si l'Agence nationale ne tient pas de statistiques sur les priorités fixées par chaque convention, les travaux d'amélioration énergétique et d'autonomie sont pratiquement toujours présents dans les conventions.

##### a. Les travaux d'autonomie effectués à l'intérieur des logements : l'absence de répercussion sur le patrimoine

Le succès des travaux d'adaptation du logement à la baisse de mobilité sont la conséquence du vieillissement de la population et du coût élevé des maisons de retraites. Ils représentent les crédits prioritaires dans les territoires ruraux ainsi qu'au sein des centres anciens urbains où la population âgée y est surreprésentée. Ces travaux dits « d'autonomie » se retrouvent dans toutes les OPAH de revitalisation rurale, OPAH-RU ainsi que les PIG.

Ces crédits « d'autonomie » bénéficient majoritairement à des personnes âgées mais s'appliquent aussi aux personnes handicapées. Ils se traduisent par des travaux à l'intérieur des logements facilitant par exemple la montée de marches et plus couramment par la modification de la salle de bain.

Ces modifications n'ayant sauf rare exception aucune incidence sur la valorisation du patrimoine ordinaire, les travaux d'autonomie ne seront pas plus largement évoqués. La réalisation des travaux d'autonomie se mènent par ailleurs de manière totalement indépendante des questions patrimoniales justifiant ainsi leur non considération dans ce mémoire.

## b. Les travaux d'amélioration énergétique et leur occasionnelle visibilité depuis l'extérieur : des potentiels risques pour le patrimoine

Les travaux d'amélioration énergétique quant à eux répondent aux objectifs nationaux de transition énergétique et à des préoccupations financières.

Face à l'impact du logement dans la part de la consommation énergétique nationale, l'État verse à travers divers fonds créés par des lois successives des aides pour diminuer la consommation d'énergie de chaque logement<sup>8</sup>. Ces travaux sont certaines fois engagés au profit de personnes dans une réflexion de lutte contre la précarité énergétique. La loi ENL de 2010 précise « est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ces ressources ou de ses conditions d'habitat ». L'INSEE évaluait en 2015 à 14,5 % des foyers touchés par la précarité énergétique.

L'application volontairement large des travaux d'amélioration énergétique à l'habitat privé existant implique une prédominance dans les différentes OPAH et les PIG.

Ils se traduisent par des travaux ayant pour mission de créer une enveloppe plus étanche du logement, limitant ainsi les déperditions énergétiques parfois considérables dans l'habitat ancien.

Sont donc financés par ces opérations la réfection de toitures, l'isolation des murs par l'intérieur ou l'extérieur et le changement de menuiseries obsolètes. Contrairement aux travaux d'autonomie, ils peuvent être visibles depuis l'extérieur et amoindrir le charme de construction à forte valeur patrimoniale par la standardisation et la modernisation. Si l'isolation d'une toiture par la pose de laine de verre dans les combles perdus ne pose aucune difficulté, le simple changement d'une fenêtre peut détruire le cachet d'une façade. Ce mémoire s'intéressera particulièrement à ces risques intrinsèques.

### 2. *Les travaux de lutte contre les logements dégradés : le droit au logement au service de la revitalisation d'immeubles délabrés*

Le cœur de l'action de l'Anah concerne les efforts en direction des plus graves situations de mal logement ainsi que les immeubles les plus dégradés.

#### a. La lutte contre les logements indignes, dégradés et indécents : les répercussions sur l'image globale des centres-historiques

La lutte contre les logements indignes est l'une des priorités nationales d'intervention de l'Anah. On retrouve cet objectif de lutte contre l'une des formes les plus graves de mal logement dans la majeure partie des opérations programmées, mais tout particulièrement dans les OPAH-RU et celles coercitives.

L'indignité recouvre les cinq situations d'habitat qui constituent un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine. Leur suppression ou la réhabilitation relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets. Depuis la loi MOLLE de 2009, la notion désigne les locaux et installations utilisés à des fins d'habitation et impropres par nature à cet usage (cave, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur) ainsi que les logements dont l'état ou celui du bâtiment exposent leurs occupants à des risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité.

Parmi les logements dits indignes, ceux insalubres appartiennent à l'une des préoccupations les plus fortes des pouvoirs publics. Il s'agit des logements très dégradés présentant des risques pour la santé et la sécurité des occupants. Cette situation peut mener à la mise en œuvre d'une procédure coercitive par le préfet à titre individuel ou dans le cadre d'ORI, de THIRORI et RHI.

---

<sup>8</sup> Voir annexe 2 « Croquis des déperditions énergétiques traditionnelles dans les bâtiments anciens ».

Quant aux immeubles menaçant de tomber en ruines, ils n'attirent l'attention des opérations programmées que de manière ponctuelle en raison de leur grande rareté.

Les dernières notions recouvertes par l'indignité tels les locaux inhabitables par nature, sur-occupés du fait du logeur ou exposant leurs occupants au saturnisme, ne bénéficient pas d'une préoccupation généralisée dans les conventions.

Il faut distinguer l'indignité de l'habitat très dégradé, qui est une notion introduite par l'Anah et qui renvoie à des logements en mauvais état mais ne pouvant être qualifiés d'indignes ou d'insalubres (travaux lourds). Priorité d'intervention de l'Anah, la lutte contre l'indignité est prépondérante dans les opérations programmées. (OPAH, PIG, ORI, THIRORI).

L'indécence constitue le degré le moins élevé des dysfonctionnements, et ne relève que des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire. La notion s'apprécie par rapport à la conformité du logement à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement mais aussi de sécurité et de salubrité. L'Anah et les autorités décentralisées cherchent à régler ces problématiques entre locataires et bailleurs par la voie amiable en proposant des subventions à ce dernier.



Figure 4) Rue du portail, Guillestre (05), juin 2016.



Figure 5) Rue du château, Peyrolles (13), mai 2016.

L'état aussi bien structurel qu'esthétique des maisons anciennes en cœur de ville joue négativement sur l'attractivité du centre et par ricochet de l'ensemble de la commune.

Si l'indécence n'a aucune répercussion sur l'esthétique urbaine, l'insalubrité et la dégradation sont généralement visibles au-delà des murs du logement. Il est en effet rare que des logements dégradés à l'intérieur aient bénéficié du ravalement de leur façade. Même si cette situation paradoxale se retrouve le long des axes XIX<sup>ème</sup> sur lesquels les municipalités entreprennent des actions fortes masquant l'état réel des immeubles par un masque esthétique.

La dégradation et l'insalubrité se perçoivent de l'extérieur par des traces d'humidité sur les façades, des fissures lézardant la structure et des baies souvent obstruées.

Ces dysfonctionnements sont parfois directement à l'origine des logements laissés vacants ou bien résultent de leur abandon.

## b. La lutte contre la vacance par des subventions majorées : la verue des centres anciens

« Qui n'a jamais traversé ces bourgs aux rues charmantes mais désertes, où se succèdent volets clos et boutiques vides. La presque totalité des 150 000 communes rurales ou isolées de France sont rongées par la dévitalisation de leur centre qui poursuit son rythme depuis des décennies »<sup>9</sup>.

C'est en ces termes qu'Emmanuelle Ducasse, experte au Crédit Foncier résume le mal qui affecte les petites bourgades, principalement en raison du phénomène de métropolisation.

Pourtant cette analyse souffre d'une profonde contradiction puisque les centres anciens des communes situés en secteur tendu sont également confrontés à cette situation et parfois de manière plus dramatique encore.

Ainsi en 2011, un tiers des logements de la commune de Béziers était vacant. Cette vacance des logements est par ailleurs souvent couplée à une vacance commerciale.

Si la lutte contre la vacance ne figure pas parmi les priorités d'actions de l'Anah, les collectivités compétentes en matière d'urbanisme et d'habitat ont attiré au travers des conventions d'opérations programmées les subventions de l'Agence sur la résolution de cette problématique. La plupart des opérations s'attaque en effet aux logements vides en proposant des subventions avantageuses pour tout travaux de sortie de vacance.

Qualifiée de gangrène des centres anciens, la vacance représente le potentiel traditionnel d'intervention. Selon le Territoire du Pays d'Aix, il y aurait 12 173 logements vacants. La convention précise que ceci « pose des problèmes en terme de dégradation du patrimoine et d'image des centres anciens. De plus la vacance est un obstacle à l'intensité urbaine et au rôle de centralité que doivent jouer les cœurs historiques ». Afin de tenter de la résorber, la convention majore les subventions pour travaux de logements inoccupés depuis plus d'un an et qui aboutissent sur un nouveau bail.



Fig 6) Faubourg de Gueydan, Gardanne(13) juin 2016. Fig 7) Avenue de la Libération, La Crau (83) août 2016.

La double vacance est le symbole de la désertification des centres-historiques. Les conséquences sont déplorables en termes d'intensité urbaine et de l'image d'une rue.

<sup>9</sup> REY-LEFEBVRE Isabelle et LEBLANC Nicolas, « La France vit un deuxième exode rural » (2016). Le Monde logement, article numérique payant à : [[http://www.lemonde.fr/logement/article/2016/08/05/l-inquietante-devitalisation-des-bourgs\\_4978713\\_1653445.html](http://www.lemonde.fr/logement/article/2016/08/05/l-inquietante-devitalisation-des-bourgs_4978713_1653445.html)].

Les causes de la vacance sont multiples : logements situés au-dessus d'un commerce et utilisé comme lieu de stockage, vacance liée à une morphologie du bâti complexe, spécificités juridiques du statut de propriété, persistances des situations d'indignité ou d'insalubrité, bien structurellement vacant (vacance de longue durée, dont les perspectives de remise sur le marché sont incertaines). Il appartient à l'animateur de l'opération de détecter les logements vides, ses causes et de contacter ceux considérés prioritaires afin d'en envisager leur sortie.

À titre d'exemple, la ville d'Arles a observé un net fléchissement de ses logements inoccupés. Les dispositifs financiers successifs ont permis de remettre sur le marché des biens structurellement vacants, à un rythme de 30 logements par an. Depuis 2008 une taxe sur la vacance a été instaurée par le conseil municipal, doublée des effets subventions des opérations programmées.

Si à leur genèse les opérations programmées se limitaient à une action sur les logements, les dernières réformes incluent désormais une considération accrue des occupants actuels ou futurs ainsi que du quartier en général.

## **B. Une intervention humaine : la dimension éminemment sociale des opérations programmées**

Loin de se concentrer uniquement sur l'aspect immobilier, les opérations programmées font preuve d'une dimension sociale par l'accompagnement des occupants et la priorité donnée à leur maintien dans les lieux. Cette préoccupation à l'égard des habitants a également une dimension prospective puisqu'elle vise une plus grande mixité sociale par l'installation de foyers plus favorisés et l'application de loyers maîtrisés.

### *1. L'accompagnement social des ménages nécessiteux et la priorité au maintien dans les lieux*

Les centres-anciens présentent le paradoxe de dynamiques résidentielles hétérogènes. S'ils sont le réceptacle de populations dite captives, les centres historiques sont marqués par une forte mobilité résidentielle des primo-accédants et jeunes ménages. En effet, le parc privé en centre-ancien constitue souvent le premier logement disponible et abordable. Ces ménages parfois composés d'une seule personne, s'installent souvent de manière temporaire, souhaitant quitter les lieux à la première opportunité ou lors d'une naissance.

Les opérations programmées insistent sur la nécessité de maintenir les occupants dans les lieux, à la suite des travaux de réhabilitation et même de démolition. Si ce maintien n'est pas recherché « à tout prix », il doit guider l'action des opérateurs, avec l'appui des collectivités qui par l'utilisation de prérogatives de la puissance publique, acquièrent des logements dans le secteur faisant l'objet de ces opérations d'aménagements.

Le volet social de l'OPAH-RU de Nice précise que pour conserver les occupants dans leur logement, des informations sur les aides au logement (APL) doivent être diffusées par les opérateurs. La solvabilité des propriétaires occupants qui entreprennent des travaux doit être une priorité, afin de ne pas engager des travaux non soutenables financièrement qui conduiraient à les exposer à des problèmes financiers. Pour garantir le maintien dans les lieux des locataires, les bailleurs bénéficiant de subventions s'engagent à pratiquer un loyer plafonné.

L'OPAH-RU d'Avignon définit quant à elle les démarches à entreprendre par l'opérateur en matière d'accompagnement des ménages. Les professionnels doivent veiller à identifier les familles en difficulté (personnes isolées, situation de précarité financière, mal logées, handicapées) afin d'établir un diagnostic social et juridique. À la suite de ce diagnostic, une éventuelle orientation vers les services sociaux est envisagée en fonction de la problématique rencontrée (FSL, CCAS, CG CAF).

Si le foyer bénéficie déjà d'un suivi d'un travailleur social (le plus souvent le CCAS), toutes les démarches doivent être engagées en étroite collaboration avec le référent familial. Cette collaboration

s'avère souvent incontournable au vu des difficultés rencontrées par certains ménages faces aux procédures.

Enfin, l'opérateur doit également être capable de jouer le médiateur entre les bailleurs et leurs locataires en cas de conflit et proposer l'appui juridique de l'Adil.

Cette mission sociale des opérations programmées se couple d'un objectif affirmé de mixité sociale « par le haut ».

## *2. L'objectif de mixité sociale : La diversification de l'offre de logements aux loyers maîtrisés*

En raison de la typologie particulière des logements, les ménages des centres anciens sont généralement de petite taille et disposent des plus faibles revenus. L'obsolescence de ce parc privé en fait un territoire d'accueil ou de sas pour des personnes précaires, immigrés notamment irréguliers ou jeunes en errance. Ce corps social influe sur l'image du quartier et sont logiquement dans l'incapacité d'engager eux-mêmes des travaux.

Les opérations programmées ont pour mission de diluer les poches de misère concentrant la population marginale et d'y introduire des foyers moins précaires. L'offre de logements créés à la suite des opérations a pour but de répondre aux besoins de toutes les catégories de la population locale, et non seulement les plus défavorisés. En réalité les opérations ne ciblent pas les ménages aisés, mais cherchent à attirer l'ensemble du public éligible aux logements sociaux.

Il en résulte des opérations de restructuration immobilière sur certains îlots afin de créer une offre de logement neufs ou réhabilités de qualité qui n'existe pas actuellement en centre-ville. Ces opérations ont pour ambition d'apporter une alternative à l'exode des classes moyennes vers la périphérie. Pour tenter ces ménages qui s'installent préférentiellement dans des petites maisons de l'immédiate périphérie, les logements proposés doivent offrir une superficie plus grande ainsi que des performances thermiques et de luminosité bien meilleures, agrémentés idéalement de terrasse ou balcon. De plus, ces populations ne percevront cette offre comme une réelle alternative à l'éloignement que s'ils pourront disposer d'unité de stationnement à proximité abordables et d'espaces verts ou de jeux.

Si les OPAH-RU parviennent parfois à traiter l'ensemble de ces demandes, il est nettement plus facile d'y parvenir par le biais d'opérations coercitives spécialement calibrées pour ces objectifs.

Des petits programmes immobiliers d'accession à la propriété sont donc menés sur les îlots en secteur soumis à une moindre pression économique et commerciale. Si les loyers doivent là aussi être maîtrisés, les logements peuvent tendre vers le conventionnement intermédiaire voire au-delà dans le marché libre. Cette nouvelle diversité de revenus et ces logements modernes bénéficiant de bonnes aménités rétablissent alors une image positive des centres anciens.



Fig 8) Rue de la liberté, La Crau (83), juillet 2016

Fig 9) Traverse du pont Farault, Six-Fours (83), juillet 2016

Certains immeubles en centre-ancien sont entièrement réhabilités ou rénovés dans un objectif de mixité sociale. La diversification de l'offre de logements offrant des conditions d'habitabilité moderne avec des places de stationnement et des espaces ouverts à proximité immédiate constitue une alternative à la périurbanisation des ménages.

## § 2. LES OBJECTIFS ESCOMPTÉS DES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES : UNE DYNAMIQUE DE RÉINVESTISSEMENT GLOBALE DES CENTRES ANCIENS

Les opérations programmées comportent également tout un panel d'objectifs caressés par les pouvoirs publics.

### A. Le principe d'articulation des opérations programmées : un projet de requalification globale générateur d'effets leviers

Une opération programmée n'est jamais prise de manière indépendante. Celle-ci s'inscrit toujours en complément ou en continuité d'autres opérations ou actions. Cette combinaison a pour objectif de traiter l'ensemble des problématiques et d'impulser de considérables effets leviers. Parmi celles-ci une attention toute particulière est portée au phénomène de déprise des commerces de proximité que les collectivités tentent de freiner.

#### 1. Une stratégie de cumul d'opérations et d'actions complémentaires : une dynamique d'effet levier attendue

Les opérations programmées s'inscrivent toujours dans un projet global de requalification des centres anciens, plusieurs conventions se succédant ou se complétant sur un même périmètre et une même période<sup>10</sup>.

À titre d'exemple, la commune de Béziers précise que « la volonté de mettre en œuvre une 8<sup>ème</sup> OPAH-RU sur le cœur historique du centre-ville s'inscrit dans une continuité d'actions déjà engagées par la collectivité ». En effet la convention est fortement imbriquée avec les objectifs du PNRQAD dont la commune bénéficie ainsi que d'une ORI. De plus, afin de protéger sans sanctuariser sa richesse patrimoniale au cours des aménagements, la commune s'est empressée d'établir un secteur sauvegardé. L'OPAH-RU se recentre sur les interventions du PNRQAD, au plus près des aménagements urbains afin de valoriser l'image

<sup>10</sup> DUBROCA Laurence, « Redynamiser les quartiers anciens de centre-ville » (2016) Les cahiers de l'Anah, N°149 juillet 2016, p.15 à 28, publication disponible aux actualités de l'Anah à : [www.anah.fr/fileadmin/anh/Mediatheque/Publications/Les\\_cahiers\\_Anah/cahiers-Anah-149.pdf](http://www.anah.fr/fileadmin/anh/Mediatheque/Publications/Les_cahiers_Anah/cahiers-Anah-149.pdf).

des quartiers du centre historique. Il est prévu dans le volet urbain de la convention une intervention sur les espaces publics en lien avec le PNRQAD bien plus forte que dans les autres conventions.

Cet encombrement d'opérations nuit à leur lisibilité et démontre leurs faiblesses en étant incapable chacune de résoudre un problème aux multiples facettes.

D'autres actions sont engagées en parallèle des opérations programmées sans s'inscrire directement dans celles-ci et surtout sans bénéficier des crédits de l'Anah. Il peut s'agir de l'engagement d'une commune de financer une partie des travaux de ravalement de façade, ou de requalifier un espace public. La commune d'Aix a décidé de lancer le réaménagement de la place des cardeurs et de restaurer la chapelle des Ursulines en parallèle du PIG. Ces actions sur l'espace et les monuments publics s'inscrivent dans la revalorisation de la rue Mignet et en cohérence des actions sur les logements qui ne peuvent faire abstraction de leurs alentours. Le volet urbain des conventions est plus important dans les OPAH-RU, mais sont autant d'actions qui favorisent une réelle valorisation du patrimoine ordinaire.

À l'instar de la ville de Béziers, la ville de Thiers mènent une OPAH-RU en parallèle d'ORI, du PNRQAD mais aussi de la politique de la ville. La commune précise que c'est à l'action publique de montrer l'exemple aux initiatives privées. Cette complémentarité d'actions crée un effet d'entraînement capable de convaincre les investisseurs privés à améliorer la qualité de vie de quartiers. Selon les opérateurs de l'OPAH-RU biterroise, pour un euro public investi, c'est 20 euros privés qui suivent<sup>11</sup>.

Mais l'une des réflexions les plus inclusives et ambitieuses semble menée par la commune de Rodez. Face au déclin général de son centre historique, la cité Auvergnate a privilégié une approche très élargie. La municipalité s'est d'abord dotée d'une AVAP et a, en sus des actions précédemment citées, créé des équipements publics structurants avec un musée, un cinéma et la réalisation d'aménagements d'envergure. Un ensemble d'actions sensées convaincre les investisseurs privés de l'opportunité de s'engager dans les logements du quartier, lui redonnant ainsi vie. Ce vaste projet urbain s'agrément de la reconversion de l'ancien site de la maison d'arrêt qui créera 400 logements. Un projet qui en cas de succès pourrait être suivie par d'autres communes possédant également un ancien site pénitentiaire ou militaire intégré à la ville<sup>12</sup>.

Ainsi que ses consœurs particulièrement préoccupées par la redynamisation commerciale, Rodez a engagé des actions en faveur du commerce de proximité.

## 2. *Les enjeux spécifiques du commerce de proximité : des prescriptions du volet économique complété par le FISAC*

La question de l'habitat et du commerce est indissociable dans les centres-anciens. Et il est de notoriété commune que l'activité économique intra-muros décline généralement voire est mourante. Face à la concurrence d'une part depuis quelques décennies des centres commerciaux périphériques plus vastes et accessibles, et d'autre part depuis quelques années du e-commerce avec internet, les commerces ferment les uns après les autres. Alors que l'offre commerciale est déterminante pour l'animation d'un quartier, la vie quotidienne de ses occupants et l'attractivité résidentielle, de très nombreuses rues de centres historiques sont marquées par ces locaux commerciaux en vente depuis plusieurs années.

---

<sup>11</sup> Urbanis 30, « OPAH-RU Cœur d'Agglo de Béziers » (2010). Urbanis Hérault, 6min 10 s, reportage disponible sur youtube à : [\[https://www.youtube.com/watch?v=KUj2Ip7oj0I\]](https://www.youtube.com/watch?v=KUj2Ip7oj0I).

<sup>12</sup> CLERIMA Ludovic, « Une ancienne prison lyonnaise transformée en logements » (2015). Explorimmo, Article numérique consultable à : [\[http://www.explorimmo.com/edito/actualite-immobiliere/detail/article/une-ancienne-prison-lyonnaise-transformee-en-logements.html\]](http://www.explorimmo.com/edito/actualite-immobiliere/detail/article/une-ancienne-prison-lyonnaise-transformee-en-logements.html).



Figure 10) Rue Saint-Julien, Domfront (61), avril 2014. Figure 11) Rue de la Mairie, Peyrolles (13), juillet 2016.

Les locaux commerciaux vides sont une composante du paysage des centres-anciens. Avant même l'apparition d'internet, l'évolution des modes de consommation au profit de grandes surfaces périphériques dotées de stationnement immédiat a souvent sonné le glas du commerce de proximité.

Préoccupation majeure des élus, ceux-ci cherchent à profiter des opérations programmées pour revitaliser l'activité commerciale en centre-ancien et particulièrement les commerces de proximité.

Ceux-ci se définissent selon l'INSEE comme « l'ensemble des commerces indépendants ou intégrés de quotidienneté et des commerces en pôle de vie ». Les commerces de quotidienneté se composent des commerces alimentaires généraux ou spécialisés (supérette, boucherie, boulangerie, primeur), les commerces populaires (vêtements, maroquinerie, parfumerie, optique, coiffure) et les autres commerces pour lesquels les achats sont quotidiens à savoir les tabac pharmacies, marchands de journaux, papeteries, bars. Quant aux commerces de pôles de vie, ils désignent ceux implantés dans certaines rues ou quartiers commerçants d'une zone d'habitation.

Le volet « économie et développement » des conventions permet de prendre en considération cet objectif de revitalisation, sans que l'Anah participe sur ce point directement aux subventions.

Les volets économiques des opérations programmées précisent habituellement la priorité donnée aux regroupements des petites unités commerciales contiguës afin de proposer des surfaces qui manquent en centre historique. Les opérateurs doivent par ailleurs directement prendre en charge l'aménagement d'une entrée indépendante pour les logements lorsque ceux-ci sont uniquement accessibles par l'intérieur d'un local commercial. Les travaux engagés durant l'opération doivent au minimum donc veiller à ne pas entraver ces deux requêtes.

Les conventions portant sur des centres-anciens bénéficiant d'une desserte commerciale suffisante aussi bien en qualité qu'en quantité insistent alors seulement sur la préoccupation de l'esthétique des devantures commerciales.

D'une manière plus globale, le volet économique évalue le niveau de la vacance commerciale mais laisse le soin de la résolution des problématiques à l'opération strictement économique menée en complémentarité.

Le Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce est le dispositif financier destiné à intervenir en faveur des milieux où l'offre commerciale de proximité ou l'activité économique rencontre des difficultés (ruralité, centres anciens dégradés, quartiers prioritaires). Ce dispositif est très souvent associé à des opérations programmées. Ces subventions financent sur candidature les opérations de création, de maintien, de modernisation des commerces/ services/ entreprises/ artisanat de proximité. Ce fond cherche notamment à évaluer l'évolution de la concurrence et à attirer de nouveaux consommateurs dans ces petits commerces.

L'articulation de ces opérations complémentaires n'est pas sans incidence sur l'image des centres anciens et leur attractivité. Cependant, ne négligeons pas que les opérations programmées sont aussi dictées par des objectifs d'ordre politique.

## **B. Les enjeux juridiques et politiques des opérations programmées**

L'intérêt des opérations se traduit également par la réalisation des objectifs des normes d'urbanisme et la visibilité de la bonne gestion politique communale.

### *1. L'utilisation des opérations programmées pour la réalisation des objectifs des normes d'urbanisme*

Si les opérations programmées continuent d'être abondées d'argent public en dépit des restrictions budgétaires, c'est notamment parce qu'elles permettent la réalisation d'objectifs contenus dans les documents d'urbanisme. Les actions engagées par ces opérations constituent l'un des moyens les plus efficaces de parvenir à la multitude d'objectifs fixés par les SCoT et les PLH, mais aussi d'atteindre les objectifs de la loi SRU.

#### **a. Les objectifs d'urbanisme contenus dans les SCoT et PLH : une réponse parfaitement adaptée des opérations programmées**

Les SCoT sont les documents communaux servant de cadre de référence des politiques sectorielles (habitat, mobilité, aménagement commercial, environnement). Le SCoT promeut à l'échelle d'un bassin de vie le développement durable de son territoire en définissant les objectifs en matière de préservation des espaces naturels, de mixité urbaine et sociale, de maîtrise de l'urbanisation.

Le PLH quant à lui est un instrument prospectif et pré-opérationnel d'observation, de définition, de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement et de l'habitat au niveau intercommunal.

Il vise à répondre aux besoins en logement et hébergement liés aux dynamiques du territoire par une offre équilibrée et diversifiée, qui favorise la mixité sociale et le renouvellement urbain. Ce dernier étudie plus en profondeur que le SCoT les déséquilibres du marché de logement, les problématiques d'habitat indigne ou insalubres et les poches de misère ou de délinquance. Le PLH appelle à la requalification des quartiers anciens, à l'amélioration énergétique par la mise en œuvre d'opérations programmées et fixe les objectifs chiffrés de réalisation de logements sociaux.

Ces deux documents tentent donc de répondre aux besoins en matière de logement dans un objectif de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain. Ils cherchent tous deux à réduire les besoins de déplacement par l'intensification urbaine des centres déjà desservis en transport public ; la vacance représente le fléau à combattre. Enfin ils promeuvent la valorisation du patrimoine des communes et l'attractivité générale des centres-anciens par le traitement notamment des espaces publics. Tous ces objectifs sont rigoureusement identiques à ceux des opérations programmées, qui semblent être les outils les mieux adaptés pour les réaliser.

Si la faible prescription des SCoT et des PLU font de ces dispositions de simples objectifs vers lesquels il faut tendre, il existe cependant de réels impératifs en matière de réalisation de logement sociaux pour lesquels les opérations programmées apportent une réponse efficace.

#### **b. Les impératifs de réalisation de logement sociaux de la loi SRU : le système de conventionnement des logements du centre-ancien**

L'article 55 de la loi SRU modifiée par la loi du 18 janvier 2013 impose aux communes de plus de 3 500 habitants un taux de 25 % de logements sociaux sur l'ensemble du parc de résidences principales. Si seules 5 % des communes sont concernées par ce taux, elles comprennent néanmoins 60 % de la population.

Un logement social est destiné à des personnes aux revenus modestes qui éprouvent des difficultés à s'insérer sur le marché privé. Il est financé par des fonds publics et donne lieu à une convention portant sur les droits et obligations du bailleur. Or 64 % des français peuvent prétendre à un logement social.

Depuis que le mécanisme de sanction est devenu réellement coercitif, plus aucune commune n'est en mesure de passer outre ces nouveaux impératifs. Le maire se retrouve donc souvent dans l'exigence de réaliser un nombre considérable de logements sociaux. Les disponibilités foncières ayant été déjà gaspillées par l'artificialisation effrénée au profit de zones d'activités et de lotissements d'habitations individuelles, l'équipe municipale se retrouve souvent dans une impasse.

L'une des possibilités est alors de se tourner vers les propriétaires privés en centre ancien et de leur proposer un conventionnement avec ou sans travaux. En échange d'aide de l'Anah et de l'éligibilité du logement aux APL, le bailleur s'engage à louer son logement à un loyer plafonné et à accueillir des locataires aux ressources inférieures à des plafonds de revenu. Si ce mécanisme est réalisable hors opération programmée, le montant des subventions est un argument déterminant dans le choix des bailleurs plus nombreux à souscrire cet engagement lors d'opération.

L'Anah propose des conventionnements pour les trois types de logement sociaux (Prêt Locatif à Usage Social, Prêt Locatif Social, Prêt Locatif Intermédiaire) et ceux-ci viennent alors fournir le fameux contingent. Le parc privé du centre ancien est alors regardé avec égard au vu de la solution, certes temporaire, qu'il propose.

Les démolitions suivies de construction de logements sociaux neufs constituent également un moyen d'atteindre les objectifs et incitant le recours aux opérations programmées.

Enfin la réhabilitation du centre-ville comporte une dimension primordiale pour les autorités locales en raison de son statut de vitrine de l'action politique locale.

## *2. Le centre comme vitrine d'une commune et de sa gestion politique*

Le centre-ancien est traité différemment de n'importe quel autre quartier en raison de son caractère symbolique. Il concentre avec les quartiers d'habitat social une grande partie des ressources et de l'attention des pouvoirs publics locaux. En effet le centre de la commune en est sa vitrine. Un centre animé, doté de commerces et de maisons aux belles façades donnera une image d'une commune vivante. Tandis qu'une commune aux rues dégradées et aux immeubles vides de toute occupation laissera une image de commune en déclin, même si elle comprend de beaux lotissements en périphérie car le centre est historiquement le pôle des déplacements.

De nombreuses communes ont cherché à fonder une image idyllique de leur cité par leur hyper-centre historique. Dans une mouvance apparentée au city branding, des petites communes sont parvenues à développer leur activité économique sur la base d'un espace parfaitement restauré et réhabilité facilement reconnaissable par son caractère remarquable

Les villes souffrant d'un portrait peu reluisant ont quant à elle pu miser sur la revalorisation de leur image par la requalification complète d'une place emblématique. Celles-ci attirant l'ensemble des regards par son caractère grandiose permet ainsi de reléguer au second plan les quartiers détériorés alentours.

Cet oligopole de la visibilité du centre-ancien a des conséquences sur les résultats des élections locales, perpétuant ainsi leur priorisation par les deniers publics. Quel maire ou population ne déplore de voir son centre agoniser, même si peu de résidents se rendaient encore aux commerces qui ferment les uns après les autres.



Figure 12) Bd D'Estienne D'Orves, Le Revest (83), juillet 2016

Symbole parfois unique d'une commune, le centre historique se doit de marquer les esprits par son charme ou sa vitalité. Une place animée de commerces et alliant des atouts patrimoniaux à un espace public requalifié véhicule une image positive et mémorable aux habitants et aux passants.

Devant la nécessité aussi bien politique qu'économique de disposer d'un centre valorisant, les municipalités auraient tort de se priver des opérations programmées qui offrent l'avantage d'irriguer d'argent privé et public provenant dans sa majorité de tiers de la commune (collectivités territoriales supérieures et État par le biais de subventions et d'avantages fiscaux). Cependant l'objet des conventions ne fait pas la part belle aux objectifs de valorisation du patrimoine. Catégoriquement exclus au niveau des normes nationales, le patrimoine s'immisce pourtant subtilement au fur et à mesure du rapprochement des normes de l'Anah de celles des territoires.

## Chapitre II.

### LA PLACE CONTRASTÉE DU PATRIMOINE DANS LA PYRAMIDE DES NORMES DE L'ANAH

Le patrimoine occupe une place indéfinie dans l'échelle des normes de l'Anah. Théoriquement évincé par l'échelon législatif, il trouve pourtant une certaine consécration au niveau des conventions signées par les délégations locales de l'Anah.

#### SECTION I.

##### L'ABSENCE DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE DANS LES PRIORITÉS D'INTERVENTION DE L'ANAH : L'ÉCHELON NATIONAL PLUS RESTRICTIF QUE CEUX DÉPARTEMENTAUX ET INTERCOMMUNAUX

Le cadre législatif et réglementaire national prescrit des priorités d'interventions ignorant la question patrimoniale. Les autorités départementales ou intercommunales en revanche accordent une considération au patrimoine, sans apparente base juridique.

#### § 1. LA PLACE DU PATRIMOINE DANS LE CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE L'ACTION DE L'ANAH : UNE ABSENCE AUX MULTIPLES RISQUES

Le code de la construction et de l'habitat encadre le champ d'action de l'Agence nationale de l'Habitat. Son conseil d'administration établit chaque année la doctrine réglementaire qui a pour objet d'apporter les premières orientations et précisions sur l'utilisation des fonds.

##### A. Les priorités d'intervention de l'Anah fixées au niveau national : une réticence à l'égard du patrimoine

Le code de la construction et de l'habitat qui encadre l'action de l'Anah ainsi que le règlement général adopté chaque année par le conseil d'administration ne font pas la part belle au patrimoine.

###### 1. *Des priorités clairement indépendantes de la valorisation du patrimoine : l'irrecevabilité des travaux d'embellissement*

L'agence nationale de l'habitat est l'établissement public chargé de promouvoir le développement et la qualité du parc privé existant par le biais de subventions.

Il ne faut cependant pas croire que l'Anah subventionne tout type de travaux d'amélioration. Cet établissement public ne concourt au financement que des travaux entrant dans le cadre de ses priorités d'interventions fixées par l'article L321-1 du code de la construction et de l'habitat.

Énoncées de manière exhaustive on y trouve :

- L'amélioration des performances thermiques
- L'adaptation du logement à la perte d'autonomie
- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- Les actions de prévention des copropriétés fragiles

Tous ces travaux touchent à la notion de confort intérieur du logement et ignorent la notion d'esthétique extérieur. Les propriétaires souhaitant bénéficier de contribution de l'Anah doivent entrer dans l'une de ces catégories qui déroulent chacune sa liste de postes subventionnés.

La préoccupation esthétique est même nommément exclue par l'article R321-15 du CCH qui dispose que « *ne peuvent faire l'objet d'aucune aide de l'agence les travaux destinés exclusivement à l'embellissement des locaux* ». Il en est de même pour les travaux de petit entretien comme la peinture, les enduits, vernis...

Il n'existe qu'un poste esthétique que l'Anah accepte de subventionner. Il s'agit du ravalement de façade (sans portée énergétique) accordé aux immeubles faisant l'objet de travaux lourds et d'une reprise du gros œuvre.

Le code de la construction de l'habitat n'évoque donc le patrimoine et sa valorisation que de manière résiduelle et dans un but d'exclusion. Le règlement général du conseil d'administration de l'Anah est aussi éloquent par son silence.

## *2. La place du patrimoine dans le règlement général du conseil d'administration : le silence inquiétant des orientations générales*

L'Anah est administré au niveau national par un conseil d'administration. Celui-ci est composé de 24 membres nommés par arrêtés, représentant de l'État, élus ou professionnels du bâtiment.

Leur mission consiste à gérer 700 millions d'euros versés annuellement par l'État en les répartissant entre les différents territoires et priorités.

Ces membres rédigent chaque année un règlement général qui fixe dans le respect du cadre législatif les orientations générales précisant l'attribution des aides.

Ceci permet d'intégrer des préoccupations supplémentaires. Alors que rien n'empêche les orientations générales de donner des pistes aux délégations locales ou collectivités sur la considération des immeubles à valeur patrimoniale, celle-ci reste muette.

Bien que l'intervention de l'Anah concerne souvent des centres historiques d'une des nations possédant le plus riche patrimoine ordinaire, le règlement général de 2016 pourtant très fourni ne comporte qu'une seule mention faisant référence au patrimoine.

Ce règlement général se borne à préciser que « *les immeubles compris dans un périmètre de RHI ont le plus souvent vocation à être démolis, mais lorsque ceux-ci sont également situés dans un périmètre de protection ou identifiés comme éléments remarquables du PLU, il faut privilégier leur réhabilitation* ». Dans ces cas, une étude comparative des solutions de démolition et de conservation figurera au dossier.

Le règlement général et les dispositions légales du cadre d'action de l'Anah comportent donc de profondes lacunes au regard des enjeux patrimoniaux. Ce désintérêt de l'échelon national de l'Anah à la valorisation du patrimoine implique un certain nombre de risques.

## **B. Les dangers de l'exclusion du patrimoine des préoccupations de l'Anah**

Le désintérêt de l'Anah aux préoccupations patrimoniales comporte le risque que l'agence finance des travaux qui altèrent le patrimoine. D'autre part ignorer les surcoûts engendrés par les spécificités du patrimoine peut laisser certains propriétaires dans une impasse budgétaire.

### 1. Des travaux de modernisation facteurs potentiels d'une altération du patrimoine : les ravages de l'amélioration énergétique

Le champ d'action de l'Anah est l'amélioration par la modernisation du parc privé existant datant de plus de quinze ans. L'agence intervient tout particulièrement en centre-ancien, là où le patrimoine ordinaire est le plus présent.

Or des travaux de modernisation ne sont pas toujours souhaitables sur les biens historiques car ils sont susceptibles de les dénaturer.

Ce dilemme est totalement éludé par l'échelon national de l'Anah qui se satisfait à se reposer sur les périmètres de protection historique pour que les travaux financés par l'argent public ne participent pas à défigurer les quartiers les plus emblématiques du patrimoine français de proximité.

Mais alors qu'en est-il de l'ensemble des centres anciens qui ne sont pas compris dans un périmètre de protection historique? Cette crainte est bien résumée par la convention d'OPAH-RR de la commune de Coglais qui affirme que si « *d'une manière générale les OPAH ont pour vocation la revalorisation d'un territoire et l'amélioration des centres bourgs, et à ce titre doivent se préoccuper des aspects patrimoniaux et de la qualité architecturale du bâti. Il conviendra ainsi de veiller à ce que les travaux de réhabilitation et d'amélioration des logements ne conduisent pas à une perte de qualité architecturale du bâti* ». Il est intéressant de noter que si le patrimoine est ignoré de l'échelon national, les échelons inférieurs eux s'en préoccupent face à « l'évidence patrimoniale » de leur territoire.

Les travaux d'amélioration énergétique sont les plus susceptibles d'altérer le patrimoine par une modernisation ou standardisation systématique. Par exemple, les fameuses fenêtres à la française en bois qui participent souvent au cachet d'une façade sont remplacées par des fenêtres en PVC. Au mieux les périmètres de protection imposent l'utilisation de fenêtre certes en PVC aussi, mais copiant au moins les battants verticaux maintenus par les charnières.

Mais la principale inquiétude concerne le décret du ministère de l'écologie du 30 mai 2016 pris en application de la loi sur la transition énergétique. Celui-ci rend obligatoire l'isolation par l'extérieur de tous les bâtiments non compris dans un périmètre de protection du patrimoine. Ce bardage sera imposé dès lors que le propriétaire engage des travaux de ravalement ou simplement des travaux de nettoyage sur 50 % de sa façade.

La SPPEF et le canard enchaîné se sont offusqués de ce décret qui n'exclut pas les bâtiments antérieurs à 1948 (le tiers du parc total) et fera disparaître sous une enveloppe de bois plastique ou crépi, la richesse l'histoire et l'architecture des façades<sup>13</sup>. Le patrimoine ordinaire n'étant généralement pas compris dans un périmètre de protection, il est particulièrement menacé par ce décret<sup>14, 15</sup>.

Il implique que les maisons à colombages, ou présentant des modénatures, sculptures, enduits à la chaux, pierres nobles apparentes, corniches, harpages disparaîtront sous cette nouvelle peau moderne.

Loin de promouvoir la diversité et la richesse des cultures régionales des milliers de bâtiments typiques de nos régions, l'État impose leur homogénéisation méprisant ainsi l'histoire et le patrimoine architectural de tout le pays.

---

<sup>13</sup> Voir annexe 3 « Article du canard enchaîné du 17 août 2016 " un décret royal met en péril le patrimoine " ».

<sup>14</sup> LIFFRAN Hervé, « Un décret royal met en péril le patrimoine » (2016). Le Canard Enchaîné, n° 4999 du 17 août 2016.

<sup>15</sup> RYKNER Didier, « 90 % de la France menacé par un décret scélérat »(2016). La tribune de l'art, article numérique disponible en ligne à : <http://www.latribunedelart.com/90-de-la-france-menacee-par-un-decret-sclerat>].



Figure 13) Maison à pans de bois, Tourville-la-Campagne (27), Août 2016, source SPPEF

**Le bardage représente une menace de standardisation et d'homogénéisation de la diversité régionale des façades.**

Cette décision de ne pas exempter le bâti antérieur à 1948 est particulièrement critiquée car l'ITE en sus d'altérer le charme d'une façade, génère d'importantes pathologies au bâtiment. En effet il empêche les échanges thermiques favorisant alors le pourrissement des matériaux. De plus une circulaire du ministère de l'écologie explique que les bâtiments antérieurs à 1948 bénéficient de performances énergétiques relativement bonnes, proches des constructions du début des années 1990 par la mise en œuvre à l'époque de matériaux naturels dont l'efficacité hygrothermiques n'est plus à démontrer.

La date de 1948 est retenue car elle marque le début de l'utilisation massive des matériaux industriels selon les préceptes du mouvement moderne dont Eugène Claudius-Petit, alors tout nouveau ministre de la reconstruction et de l'urbanisme était convaincu.

La seule possibilité d'échapper à cette obligation sera de produire une note argumentée convaincante rédigée par un architecte, coût supplémentaire suffisant pour dissuader nombre de propriétaires.

Par ailleurs, La SPPEF considère que ce décret aurait du sens s'il ne s'appliquait qu'au bâti des trente glorieuses aux performances énergétiques moindres et aux façades sans intérêt particulier.

De plus, cette disposition interdit de facto le recours à l'isolation par l'intérieur, pourtant moins onéreuse et permettant de ne pas détruire les décors en saillie des constructions pittoresques, mais qui n'a que l'inconvénient de réduire la surface habitable.

Si ce nouveau décret risque d'accroître le recours au financement de l'Anah, ceux-ci sont d'ores et déjà suffisamment tendus et ne couvrent pas les éventuels surcoûts liés au patrimoine.

## *2. Les surcoûts liés au patrimoine ignorés : des propriétaires dans une impasse budgétaire*

Bien de tous, charge de quelques-uns, le patrimoine, même ordinaire, est indéniablement un surcoût pour leur propriétaires.

L'ancienneté du bâtiment, des matériaux non standardisés, le volume important, les éléments décoratifs (dont les constructions postérieures ne se sont pas encombrées) sont autant de dépenses adventices.

Les éventuelles prescriptions architecturales supplémentaires des périmètres de protection viennent eux aussi alourdir le montant des travaux dans des proportions souvent supérieures à 30 %. Si l'Agence établit le montant de la subvention sur la base des devis fournis par les propriétaires, il ne faut pas en déduire que ces coûts spécifiques sont assumés par les fonds publics. En effet toutes les dépenses touchant à l'esthétique sont exclues du calcul de la subvention et les plafonds de montant de travaux couverts sont alors souvent dépassés.

Le refus de considérer ces dépenses supplémentaires aboutit à des situations délicates auprès de propriétaires confrontés à ces budgets plus lourds.

Concrètement, ces publics éligibles à l'Anah étant en partie proches du seuil de pauvreté, ne peuvent donc bénéficier des aides car le financement restant à leur charge est alors trop élevé. Il en résulte des inévitables blocages pour des occupants prisonniers de leur bâtiment.

Si cela peut contribuer à figer l'immeuble et satisfaire les adeptes d'une vision d'un patrimoine qui ne doit pas évoluer dans le temps, l'absence de travaux peut surtout conduire à laisser le bâtiment se détériorer.

En sus de la dégradation de l'immeuble, leurs occupants ne pourront bénéficier des travaux indispensables au confort minimum, le menaçant à court terme de le rajouter à la liste des logements vacants



À gauche : Figure 14) Hôtel de Panisse, 18<sup>ème</sup> Rue Aymeric David, Aix (13), mai 2016

À droite : Figure 15) Rue Galante, Pertuis (84), avril 2016

Les bâtiments de caractère, par leurs volumes, éléments architecturaux décoratifs et l'utilisation de matériaux nobles entraînent des surcoûts pour leurs propriétaires lorsqu'ils entreprennent des travaux. Ces propriétaires peuvent alors être contraints d'y renoncer laissant se détériorer ces édifices à l'opulence révolue.

Si l'exclusion des dépenses esthétiques et patrimoniales se justifie au regard des priorités d'intervention de l'Anah qui a pour mission de promouvoir des logements décents (et non de conserver de belles modénatures par exemple), le résultat n'en reste pas moins que les occupants de logements non décents incapables de soutenir la charge supplémentaire patrimoniale sont donc exclus du bénéfice des aides de l'Anah.

Cette problématique pécuniaire qui laisse de côté des propriétaires dans des situations sociales difficiles constitue une véritable carence de l'action de l'État par son agence nationale.

Si l'échelon national ignore les préoccupations patrimoniales, les échelons inférieurs y investissent de manière plus ou moins discrète.

## § 2. LA PLACE DU PATRIMOINE DANS LES PROGRAMMES D' ACTIONS L'AVÈNEMENT PROGRESSIF DES RECOMMANDATIONS PATRIMONIALES

Les structures déconcentrées que sont les délégations départementales de l'Anah ont pour mission de gérer les crédits alloués en fonction des priorités locales. Avec les conventions de délégation des aides à la pierre, certains conseils départementaux et certains EPCI administrent eux même directement leurs crédits.

Il s'agit d'évaluer la prise en compte du patrimoine dans le programme d'actions de chacune de ces entités.

### **A. La place du patrimoine dans les programme d'actions de l'échelon départemental déconcentré et décentralisé : l'apparition des préoccupations patrimoniales**

#### *1. La place du patrimoine dans les programme d'actions des délégations départementales : la naissance d'une réflexion sur le patrimoine*

Le programme d'actions est le support opérationnel de gestion des aides de l'Anah. Celui rédigé par la délégation locale s'applique à tous les secteurs qui ne bénéficient pas d'une délégation des aides à la pierre. Il précise sur ces territoires les principaux enjeux d'intervention sur l'habitat privé, les priorités d'action ainsi que les modalités d'intervention.

Exemple de particularité locale, le programme d'actions des Hauts de Seine a pour priorité d'action l'humanisation des structures d'hébergements pour migrants. Si ce n'est pas une priorité d'action, il mentionne que le traitement des quartiers anciens dégradés doit se faire dans toutes ces composantes, aussi bien sociale, résidentielle que patrimoniale. Il exhorte donc les autorités locales à la conservation et la mise en valeur du patrimoine privé lors des opérations programmées. En parallèle la délégation demande à mener des actions sur les aménités urbaines et la mixité fonctionnelle<sup>16</sup>.

Ce type de recommandation touchant au patrimoine s'avère assez régulière et témoigne d'un retour progressif de cette préoccupation des autorités décentralisées départementales.

La délégation locale de la Lozère a quant à elle conféré une place importante au patrimoine ordinaire en estimant que « *le patrimoine bâti monumental et vernaculaire représente autant de marqueurs d'intérêt pour la Lozère* » et qu'il constitue un potentiel d'attractivité de son territoire<sup>17</sup>. Le logement y représente également un enjeu important et doit contribuer au développement économique tout en favorisant la conservation du patrimoine architectural lozérien. Les opérations programmées bénéficiant des fonds de l'Anah doivent donc veiller à affirmer l'identité architecturale départementale et ne surtout pas concourir à l'altérer.

Ce processus irrigation du patrimoine est poursuivi par les rares conseils départementaux délégataires des aides à la pierre.

---

<sup>16</sup> Délégation locale de la Lozère, « *Programme d'actions départemental* » (2016). Préfecture de la Lozère, p.4 à 9, document disponible sur [trouver une opération programmée en format pdf à : http://www.lozere.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-Construction-et-Logement/Logement/L-Anah-Agence-nationale-de-l-habitat/l-Anah/Le-programme-d-actions-departemental-2016](http://www.lozere.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-Construction-et-Logement/Logement/L-Anah-Agence-nationale-de-l-habitat/l-Anah/Le-programme-d-actions-departemental-2016)].

<sup>17</sup> Service aménagement et logement du département de Haute Seine, « *Programme d'actions territorial 2010* » (2010). Conseil Départemental de Haute Seine, p.12, document disponible en format pdf à : [http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/content/download/8567/64336/file/2016-07\\_01\\_RAA%20sp%C3%A9cial%20DRIHL%20ANAH%20Programmes%20d'actions%202016%20du%201er%20juillet%202016](http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/content/download/8567/64336/file/2016-07_01_RAA%20sp%C3%A9cial%20DRIHL%20ANAH%20Programmes%20d'actions%202016%20du%201er%20juillet%202016)].

## 2. *La place du patrimoine dans les programmes d'action des conseils départementaux délégués*

Selon l'article L321-10-1 du CCH, le délégué, président du conseil départemental ou de l'EPCI, établit le programme d'actions territorial intéressant son ressort », ce programme d'actions est validé après avis consultatif de la Commissions Locale de l'Amélioration de l'Habitat.

En 2011, 25 % des départements étaient délégués.

Ces programmes d'actions rédigés par les conseils départementaux s'appliquent de manière supplétive sur tous les territoires des EPCI non dotés de délégation. Ceux disposant d'une délégation font obstacle à l'application du programme d'actions de l'échelon départemental qui ne s'impose pas à eux.

À leur tour, les programmes d'actions départementaux fixent leurs priorités et ont à l'instar des délégations locales introduit des préoccupations patrimoniales<sup>18</sup>. À l'image du programme d'action du département de Haute-Savoie qui précise que les opérations programmées doivent soutenir la qualité architecturale départementale.

Les crédits de l'Anah pour le traitement des logements dégradés participent à la mise en valeur des différentes typologies traditionnelles et doivent être couplés à des actions sur l'espace public.

Les délégations locales et les conseils départementaux ont le mérite d'établir la genèse des objectifs patrimoniaux à mener durant les opérations programmées. Ils se font ainsi emboîter le pas par les EPCI délégués qui osent ainsi pousser les exigences plus loin.

## **B. La place du patrimoine dans les programmes d'action des EPCI délégués : l'amplification de la considération du patrimoine**

Les autorités des EPCI délégués, conscientes de l'intérêt du patrimoine ordinaire qu'ils côtoient au quotidien, intensifient la prise en compte du patrimoine dans leurs programmes d'actions, dans des proportions qui peuvent s'apparenter à un détournement des financements de l'Anah.

### 1. *L'intensification raisonnée des préoccupations patrimoniales par les EPCI*

En 2011, 79 EPCI étaient délégués des aides à la pierre. De la même manière que pour les conseils départementaux, la loi du 13 août 2004 relative aux « libertés et responsabilités des collectivités locales » autorise les EPCI à bénéficier d'une délégation de compétence en matière de logement.

Le programme d'actions rédigé par les EPCI est le dernier maillon de la chaîne réglementaire de l'Anah, celui directement applicable aux conventions et aux dossiers déposés.

Les priorités d'actions définies doivent cette fois-ci prendre en compte le Programme Local de l'Habitat en vigueur sur l'EPCI.

Les conditions locales sur l'attribution des crédits font clairement apparaître une volonté de ne pas défigurer le patrimoine des communes par des interventions soucieuses uniquement des améliorations thermiques et d'une modernisation aveugle. Les intercommunalités dont l'économie et le rayonnement reposent pour une part non négligeable sur leur attractivité touristique cherchent donc à fixer des gardes fous aux travaux engendrés par les fonds de l'Anah.

Ces intercommunalités souhaitent profiter des aides de l'Anah pour concourir à revitaliser des immeubles de caractère dont la disposition urbaine est déterminante pour l'image et l'ambiance de la commune.

---

<sup>18</sup> DALLIER Philippe, « *Les délégations de compétences dans le domaine du logement (aides à la pierre et contingents préfectoraux)* » (2011). Site du Sénat, Rapport d'information n°570 fait au nom de la commission des finances, rapport disponible à : [\[www.senat.fr/rap/r10-570\\_mono.html\]](http://www.senat.fr/rap/r10-570_mono.html).

Si toutes ces dispositions ne peuvent que proposer une valorisation ou conservation insidieuse dans le programme d'actions (sous peine d'être exclues lors du contrôle par la commission locale d'aménagement), elles amplifient malgré tout les préoccupations patrimoniales dans un document sensé les ignorer. Certaines prescriptions vont si loin dans leur tentatives de prioriser les actions à portée patrimoniale qu'elles s'apparentent à un réel détournement des fonds de l'Anah.

## 2. *Les tentatives de priorisation des préoccupations patrimoniales par les EPCI : une discrète déviation des subventions de l'Anah ?*

Parmi les critères de recevabilité fixés par le programme d'actions, certaines techniques ou formulations permettent indirectement de favoriser le patrimoine.

Ainsi l'intercommunalité de Quimper restreint le bénéficiaire des aides de l'Anah exclusivement aux logements situés en centre bourg<sup>19</sup>. Cette disposition permet de facto d'écarter tous les quartiers périphériques à savoir les lotissements et les immeubles d'habitat social sans intérêt patrimonial.

Cette formulation est astucieuse car elle ne désigne pas directement le patrimoine mais le lieu d'intervention de l'Anah où celui-ci est prépondérant. Malgré tout elle a pour défaut d'exclure corps de fermes, moulins, maisons de caractère implantés hors des centres anciens.

On peut s'étonner que la commission locale d'amélioration de l'habitat qui donne un avis sur le document n'ait pas demandé l'exclusion de cette prescription. En effet si les fonds se concentrent statistiquement davantage vers les centres-historiques, ce n'est qu'en raison de la plus grande concentration d'habitat ancien et dégradé. L'agence vise l'amélioration de tout logement, où qu'il se situe.

Cette formulation est malgré tout ingénieuse car elle permet de destiner les aides exclusivement aux immeubles susceptibles d'avoir un potentiel patrimonial ou influant sur l'ambiance urbaine, tout en se justifiant par une volonté d'agir sur les quartiers concentrant le plus de problématiques vocation même de l'Anah nationale.

La communauté urbaine de Marseille quant à elle précise qu'elle « *peut après avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat moduler les taux de subvention ou rejeter une demande en fonction de l'intérêt global du projet d'un point de vue social, économique, environnemental et patrimonial* ». Si l'intérêt social, économique et environnemental entrent directement dans les préoccupations imposées par la législation, aucune mention n'est faite sur l'intérêt patrimonial du projet y compris dans les orientations générales. Cette énonciation est donc encore plus contestable que la précédente<sup>20</sup>.

L'irruption progressive et contestable du patrimoine tout au long de cette chaîne réglementaire encadre la rédaction des opérations programmées. Celle-ci se caractérise par une présence contrastée des mentions sur la valorisation du patrimoine, explicable par la pression de certaines collectivités territoriales pour cette prise en compte malgré l'interdiction de l'Anah.

---

<sup>19</sup> Communauté d'agglomération de Quimper, « *Programme d'actions de l'habitat privé n°6 année 2016* » (2016). Quimper communauté, p.3 à 5, disponible en format pdf à : [\[w3.adil29.org/fileadmin/Sites/ADIL\\_29/documents/Fiches\\_pratiques/Programme\\_d\\_actions\\_QC.pdf\]](http://w3.adil29.org/fileadmin/Sites/ADIL_29/documents/Fiches_pratiques/Programme_d_actions_QC.pdf).

<sup>20</sup> Direction de l'habitat et de la cohésion sociale de la Communauté urbaine de Marseille Provence Métropole, « *Programme d'actions 2015* » (2015). Communauté urbaine de Marseille Provence Métropole, p.18, disponible en format pdf à : [\[http://www.marseille-provence.fr/index.php/documents/competences/habitat/programme-dactions-territorial-2015/1561-programme-dactions-territorial-2015/file\]](http://www.marseille-provence.fr/index.php/documents/competences/habitat/programme-dactions-territorial-2015/1561-programme-dactions-territorial-2015/file).

## SECTION II.

### LA PRÉSENCE INDÉCISE DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE DANS LES CONVENTIONS D'OPÉRATION PROGRAMMÉES : UNE PRESSION DES COLLECTIVITÉS FACE À L'ÉVIDENCE PATRIMONIALE

Les engagements relatifs au patrimoine contenus dans les conventions sont très souvent déséquilibrés. Ceux-ci s'imposent en dernier ressort aux opérateurs qui se retrouvent face à des exigences adventices à leur mission originelle.

#### § 1. L'INÉGALE PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE DANS LES CONVENTIONS D'OPÉRATIONS PROGRAMMÉES

Il est impossible d'établir une convention type ou un modèle concernant les considérations patrimoniales. Elles se caractérisent par leur très grande hétérogénéité qui démontre un profond déséquilibre de la place de la valorisation du patrimoine lors des opérations programmées. Toutefois quelques engagements semblent récurrents.

#### A. Des conventions profondément déséquilibrées : la place hétérogène du patrimoine

La considération du patrimoine et de sa valorisation n'est pas du tout homogène dans l'ensemble des conventions d'opérations programmées.

##### 1. *D'une complète abstraction du patrimoine...*

Toute convention d'opérations programmée comporte six volets ; urbain, immobilier, économique, social, éradication de l'habitat indigne et un volet patrimoine et environnement.

On retrouve les préoccupations relatives au patrimoine dans le volet urbain qui aborde le traitement des espaces publics et bien entendu le volet patrimoine et environnement qui a pour mission de prendre en compte la dimension historique, architecturale et traditionnelle du bâti.

Ces volets sont spécialement désignés pour résumer les engagements de la commune sur l'attractivité urbaine et au minimum dresser la valeur patrimoniale du territoire.

Pourtant, de nombreuses conventions ne font apparaître aucune mention dans ces deux volets et plus particulièrement celui du patrimoine.

À titre d'exemple, le PIG du département des Hautes-Alpes, comptant tout de même la ville de Briançon classée au patrimoine mondial de l'Unesco, ne comporte pas la moindre occurrence sur le patrimoine et sa mise en valeur<sup>21</sup>.

Il en va de même pour le PIG du Gard, département tout aussi touristique avec notamment la ville d'Uzès dont le centre-historique est un secteur sauvegardé<sup>22</sup>. C'est donc avec une certaine surprise que l'on constate dans cette convention l'absence totale de la moindre mention des enjeux esthétiques sur l'économie du territoire.

---

<sup>21</sup> Conseil Départemental des Hautes-Alpes, « PIG départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique 2014-2016 » (2014). 27p. disponible en format pdf sur trouver une opération programmée à :[http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention\\_005PIG004.pdf](http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention_005PIG004.pdf).

<sup>22</sup> Conseil Départemental du Gard, « Programme d'intérêt général habiter mieux » (2016). 22p. disponible en format pdf sur trouver une opération programmée à :  
[http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/convention\\_030PIG012.pdf](http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/convention_030PIG012.pdf).

D'autres conventions, notamment les OPAH mentionnent le patrimoine d'une manière abstraite et lacunaire quant à sa valorisation. Les conventions indiquent souvent que les travaux engagés doivent « *contribuer à la valorisation du patrimoine* » sans autre précision. Il est impossible de déduire si cette mise en valeur est le fruit du simple traitement des logements par les fonds de l'Anah, ou liée aux opérations engagées par la collectivité en parallèle.



Figure 16) Panorama de la commune de Beynac (24), avril 2004.

Malgré l'étroite imbrication des immeubles privés de caractère avec des édifices monumentaux, le PIG départemental comporte la mention « *non concerné* » dans le volet urbain et patrimonial<sup>23</sup>. Cette absence de préoccupation est une grave lacune de cette convention d'opération programmée.

## 2. *A une place centrale*

À contrario certaines conventions portent le patrimoine au milieu de la réflexion sur l'action pourtant engagée à l'échelle unique des logements privés.

En effet la mise en valeur du patrimoine s'imisce parfois de manière exceptionnelle au point de sembler s'articuler ou du moins prendre le pas sur les opérations pourtant financés à l'initiative de l'Anah. Cette valorisation a pour objectif de participer à l'attractivité du centre-ville.

L'OPAH-RU de Marseille impose par exemple le traitement prioritaire d'axes identifiés comme emblématiques. La Cannebière, le boulevard Garibaldi, National, République font l'objet d'une intervention immédiate au détriment des axes non emblématiques. Cette disposition profite au patrimoine mais n'en est pas moins hautement contestable car rien dans la réglementation de l'Anah ne permet d'attribuer une priorité d'action pour un motif esthétique. Les immeubles réhabilités feront par ailleurs l'objet d'un ravalement de façade qui sera imposé par la mairie qui veut s'assurer du regain d'attractivité de la ville<sup>24</sup>.

Marseille comme d'autres villes entend bien utiliser les fonds de l'Anah pour participer à la réhabilitation et la valorisation du patrimoine architectural remarquable de son centre historique.

---

<sup>23</sup> Conseil Départemental de la Dordogne, « *PIG lutte contre l'habitat indigne et non décent 2015-2018* » (2015). 22p. disponible en format pdf sur trouver une opération programmée à : [\[http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/convention\\_024PIG015.pdf\]](http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/convention_024PIG015.pdf).

<sup>24</sup> Voir annexe 4 « Axe de ravalement de façades de l'opération grand centre-ville de Marseille ».

Certaines conventions comportent même des requêtes particulières sur le traitement de bâtiment faisant partie de leur patrimoine vernaculaire.

Ainsi l'OPAH de l'agglomération Puy-en-Velay appelle à la reconversion des bâtiments agricoles des centres bourgs<sup>25</sup>. L'intercommunalité estime qu'ils font partie de l'identité rurale et de la mémoire des lieux, leur abandon dû à leur volume trop lourd à gérer, et sont particulièrement destinés à recevoir le concours des aides de l'Anah.

L'objectif est de « restructurer ces bâtiments qui constituent un potentiel de diversification de la typologie de l'offre en logement en évitant une dégradation du bâti pouvant engendrer à terme le péril ». Cet objectif est une illustration de l'utilisation des fonds de l'Anah concourant aux objectifs de l'Agence tout en assurant une valorisation et préservation du petit patrimoine ordinaire.

Ce niveau de précision est égalé par l'OPAH-RR de la communauté de commune Touraine sud. Cette convention a pour objectif de « réinvestir et embellir » les bourgs<sup>26</sup>. Pour ce faire elle a identifié les garages ou granges de fond de parcelles visibles de la rue qu'elle qualifie de verrues et dont elle propose la démolition avec récupération des pierres. L'intercommunalité attire l'attention de l'opérateur sur l'opportunité de réinvestir les bâtiments industriels ou artisanaux désaffectés en logements par le biais des travaux de changement de destination couverts par l'Anah.

Ces conventions qui font une place inaccoutumée au patrimoine montrent que les subventions de l'Agence peuvent directement concourir à valoriser les édifices du patrimoine ordinaire d'une commune du moment qu'elles portent sur le logement. D'une manière plus contestable, le traitement prioritaire des logements des axes emblématiques d'une commune est également un moyen efficace de mettre en valeur le patrimoine. De manière plus commune, les engagements patrimoniaux les plus présents dans les conventions visent à assurer la bonne visibilité du réinvestissement urbain et la coordination optimale des divers professionnels.

## **B. Les engagements patrimoniaux les plus communément présents dans les conventions**

La majorité des conventions d'opérations programmées insistent particulièrement sur le caractère primordial de la visibilité de l'opération par les administrés, tandis que d'autres restent très lacunaires en se contentant d'exiger aux opérateurs de travailler en synergie avec les services de protection du patrimoine.

### *1. La participation de la requalification à l'attractivité urbaine : l'importance accordée à la visibilité du réinvestissement des pouvoirs publics*

De manière générale les conventions insistent sur l'importance de la visibilité de l'action publique.

La réussite des opérations programmées reposent sur leur appropriation par les administrés et la confiance dans ce réinvestissement public. Le meilleur moyen pour insuffler cette confiance est de rendre l'action ostensible. La visibilité est en effet primordiale car les opérations programmées comptent sur les effets leviers qu'elles doivent insuffler.

Les pouvoirs publics misent donc sur la perception du réinvestissement à travers une action menée sur les façades et sur l'espace public.

---

<sup>25</sup> Commune du Puy-en-Velay, « OPAH RU sur le centre ville du Puy-en-Velay 2012-2017 » (2012). Ville du Puy, p.13, convention disponible en format pdf sur trouver une opération programmée à : <http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention%20043OPA009.pdf>.

<sup>26</sup> Communauté de commune de Touraine Sud, « OPAH RR 2012-2017 » (2012). Intercommunalité de Touraine Sud, p.15, convention disponible en format pdf sur trouver une opération programmée à : [http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention\\_037OPA015.pdf](http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention_037OPA015.pdf).

Le premier défaut des opérations programmées que les autorités cherchent à corriger, est que l'amélioration du confort intérieur n'est souvent pas perceptible de la voie publique.

Afin d'y pallier et de faire en sorte que l'opération sur les logements s'accompagne d'un effet visible sur le cadre de vie, les propriétaires sont invités à réaliser des travaux de ravalement de façade via la promotion d'un dispositif incitatif s'il existe sur la commune.

Cette réflexion est résumée dans le volet urbain de l'OPAH-RU de la communauté de commune La Ténareze : « pour participer à la revitalisation de l'ensemble du territoire l'opération façade en vigueur sur le territoire permettra de renforcer la lisibilité du projet et l'adhésion des propriétaires privés ». Une bonne partie des conventions demandent donc à l'opérateur de transmettre les coordonnées du propriétaire aux services communaux concourant financièrement à ce projet<sup>27</sup>.

Mais l'action la plus visible du réinvestissement des autorités est sur l'espace public. En effet le volet urbain comporte généralement les actions complémentaires menées au frais de la commune afin de traiter les petits espaces publics délaissés et influencer positivement sur les logements.

La ville d'Aix a par exemple mené en parallèle de la dernière OPAH mise en œuvre sur le centre-ville (2013-2015) des travaux d'aménagement des espaces communs et la piétonisation partielle du centre<sup>28</sup>.

Il est courant que les places fassent l'objet d'une requalification et que les édifices monumentaux soient restaurés ou réhabilités. Tous ces projets s'inscrivent dans une stratégie globale de réinvestissement des centres-anciens et donne une cohérence à l'action sur les logements qui ne peuvent faire abstraction des alentours et notamment des espaces publics.

Le caractère primordial de la visibilité de l'action publique se traduit principalement par l'insistance des conventions sur les ravalements de façades et la requalification des édifices ou espaces publics délaissés. Il est cependant aussi courant que les conventions se passent de toute mention sur les moyens de préserver le patrimoine lors d'opération pour se contenter d'évoquer les périmètres de protection du patrimoine lorsque ceux-ci s'appliquent sur le territoire.

## *2. La simple évocation des périmètres de protection historique : la demande d'une synergie entre les opérateurs et les services de protection du patrimoine*

Il est surprenant de constater la régularité avec laquelle les rédacteurs de convention se limitent à évoquer les périmètres de protection du patrimoine en guise de volet patrimonial.

Lorsque le périmètre de l'opération est compris dans un secteur sauvegardé, une AVAP ou dans le périmètre d'un monument historique, la convention se borne à évoquer son existence, comme dans le volet patrimonial de l'OPAH-RU d'Aix -2013-2015 qui se limite à « le volet patrimonial sera obligatoirement pris en compte dans la mesure où une grande partie du périmètre se trouve en secteur sauvegardé ».

Certains détaillent les répercussions de ce secteur sauvegardé comme l'OPAH-RU de Carcassonne qui précise que le PSMV a pour objet de concilier la qualité patrimoniale et les modes d'habiter des occupants, en parfaite cohérence avec l'opération programmée d'amélioration de l'habitat. Chaque immeuble possède donc une fiche intégrée au PLU.

Il est plus fréquemment demandé aux opérateurs de travailler en parfaite collaboration avec les services étatiques qui assurent la protection de ces périmètres.

L'opérateur de l'OPAH-RU d'Avignon a par exemple pour obligation d'être « particulièrement vigilant à la qualité architecturale des projets de réhabilitation au regard de la réglementation et travaillera en totale coordination avec

---

<sup>27</sup> Communauté de commune la Ténareze « OPAH du pays d'Albret 2014-2016 », (2014). p.12 convention d'opération disponible en format PDF sur [trouver une opération programmée à : http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention%20047OPA010.pdf](http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention%20047OPA010.pdf).

<sup>28</sup> Commune d'Aix en Provence, « OPAH vivre ensemble le centre-ville 2013-2015 » (2013). Ville d'Aix, p.9, convention disponible en format pdf à : [http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/convention\\_013OPA022\\_1.pdf](http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/convention_013OPA022_1.pdf).

*les instructeurs du service urbanisme, l'architecte conseil et le SDAP* ». Cette exigence d'associer l'ABF le plus en amont possible du projet de travaux est fréquente.

Cela suppose la mise en place d'une collaboration entre les opérateurs et les autorités représentantes de l'État tout au long du programme.

Parfois il est également demandé dans le cadre de la mission d'assistance à la collectivité de participer à la réalisation des supports de communication à destination du grand public concernant les recommandations techniques et architecturales propre à l'AVAP et aux secteurs sauvegardés.

Ces objectifs sont destinés principalement aux professionnels en charge du suivi-animation du programme puisque c'est sur eux que repose la tâche d'appliquer les prescriptions. Cependant il apparaît que contrairement à ce que leur statut laisse penser, les opérateurs ont un véritable rôle dans cette prise en compte du patrimoine et peuvent parfois ignorer certains points des conventions.

## § 2. LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE PAR LES OPÉRATEURS DURANT LEURS MISSIONS

L'opération étant menée par les opérateurs, c'est sur eux que repose la prise en compte finale du patrimoine. Ils font cependant preuve d'une implication variable.

### **A. Les éléments de valorisation patrimoniale mis en œuvre par les opérateurs : des charges nécessitant une implication modérée**

L'opérateur participe pleinement à un certain nombre de missions convenues assurant la valorisation du petit patrimoine. Si celles-ci sont certes modestes, elles jouent malgré tout un rôle décisif.

#### *1. Le repérage des immeubles nécessitant travaux : l'intégration systématique de l'intérêt architectural et éventuel des prescriptions particulières*

Parmi les missions effectuées par les opérateurs, le repérage des immeubles nécessitant travaux tient une place importante dans cette prise en compte du patrimoine. Sans avoir l'œil aussi aiguisé que les membres des SDAP, les opérateurs sont aptes à identifier le potentiel patrimonial d'un immeuble. La situation d'un édifice dans l'urbain ou le charme d'une façade masquée par du crépi ne leur échappe pas.

Si ce repérage a pour mission d'identifier les immeubles délabrés, il ne fait pas abstraction de l'esthétique.

Parmi les informations renseignées par les opérateurs figurent :

- L'éventuel intérêt architectural de l'immeuble
- L'éventuel caractère emblématique de l'immeuble
- L'éventuel caractère dégradant des abords

Ces informations permettent à l'opérateur d'avoir une diligence particulière sur l'édifice présentant des caractéristiques patrimoniales intéressantes. De même ce repérage est l'occasion de renseigner les immeubles sains nécessitant des travaux de ravalement de façade afin de transmettre ces renseignements à l'autorité municipale.

Dans le cadre des repérages menés sur le centre d'Aix par la SEMEPA en 2007 et 2012, la valeur patrimoniale occupe une place majeure.

La SEMEPA a par exemple identifié en 2007 les immeubles susceptibles de faire l'objet de Travaux d'Intérêt Architecturaux. Il s'agit des façades d'angle qui par leur ravalement sont susceptibles de favoriser le traitement des façades voisines. Il s'agit ici encore d'un effet d'entraînement.

Le dernier repérage est un exemple de considération de la dimension patrimoniale liée au PSMV. Chaque fiche d'immeuble expose les modifications imposées pour chaque édifice qui ferait l'objet de travaux. À titre d'exemple est notifié pour un immeuble : « *bâtiment remarquable, immeuble exemple de l'architecture du XVI<sup>ème</sup> siècle 16<sup>ème</sup> avec escalier à vis en façade, remanié au 18<sup>ème</sup> et défiguré au 20<sup>ème</sup>* ». La fiche immeuble précise également que toute action engagée dans le cadre de l'opération programmée est contrainte car la modification de l'escalier est proscrite et peut être exigé la suppression de la terrasse.



Figure 17) Place Vaillante Pertuis(84), mai 2016.

L'identification de l'intérêt architectural d'un immeuble par les opérateurs peut résulter de ses caractéristiques architecturales propres ou de sa position dans l'urbain.

Ces repérages qui intègrent l'intérêt patrimonial viennent s'ajouter à la transmission aux propriétaires des crédits disponibles pour le ravalement de façade.

## 2. La diffusion aux bénéficiaires des informations relatives au ravalement de façade

Dans le cadre de l'affirmation visuelle de l'opération, les opérateurs ont souvent l'obligation d'inciter les propriétaires au ravalement de façade.

Une réflexion résumée par l'OPAH-RU de Nice « *Afin que l'aspect extérieur des façades des immeubles réhabilités illustre les changements opérés à l'intérieur et concourent à requalifier l'esthétique urbaine du quartier, l'opérateur travaillera en collaboration directe avec les services instructeurs en charge de l'attribution des subventions pour la rénovation des façades* ».

« *L'opérateur se chargera de faire la promotion du dispositif incitatif municipal dès lors que cela lui paraître judicieux dans le cadre d'un programme de travaux* ».

Il est donc demandé aux opérateurs de faire la promotion des dispositifs communaux lorsqu'ils existent et de transmettre les coordonnées du service communal en charge. Cette obligation ne doit pas s'appliquer de manière aveugle et systématique mais cibler les immeubles aux façades stratégiques.

Cette disposition est très majoritairement respectée par les opérateurs en raison du complément qu'elle représente en matière de prestation fournie. Les propriétaires sont attentifs à cette opportunité même si souvent dans l'obligation financière de différer le ravalement. Il est assez rare qu'un immeuble fasse l'objet des travaux d'amélioration et de ravalement de façade simultanément.

La convention demande également à l'opérateur d'établir la compilation de l'ensemble des aides complémentaires au programme. Cela consiste notamment à examiner auprès de chaque commune si leur conseil municipal a voté une aide particulière.

Si ces éléments de valorisation sont effectivement mis en œuvre par l'opérateur en raison de la faible implication de temps qu'ils supposent, il n'en va pas de même pour d'autres objectifs. L'équipe en charge du suivi animation se désintéresse souvent des questions patrimoniales et réglementaires en raison de la non normativité de ces engagements et de missions cloisonnées.

## **B. Le désintérêt des opérateurs pour le patrimoine et les aspects réglementaires : des préoccupations hors champ de leurs missions**

En dépit de la lettre des conventions, les engagements relatifs au patrimoine s'apparentent à du droit mou. Quant aux questions règles d'urbanisme des services instructeurs, elles sont relativement méconnues par les opérateurs en raison de la compartimentation des missions.

### *1. Des engagements conventionnels sans réelles contraintes : l'aspect facultatif des objectifs patrimoniaux non intégrés à la facturation*

Les exigences contenues dans les conventions relatives au patrimoine se caractérisent souvent par leur absence de normativité. En effet aucune convention n'a jamais été annulée en raison de la méconnaissance des enjeux patrimoniaux. Ces préoccupations n'étant pas l'objet principal de l'opération programmée, les opérateurs ne sont pas dans la crainte d'une résiliation unilatérale de la part du maître d'ouvrage pour ces motifs.

Ces engagements non coercitifs se décèlent par leur formulation floue. L'indication que

*« L'opération concourra à mettre en valeur un patrimoine architectural de qualité, sur les conseils d'une équipe avisée »* est vague.

Une autre convention fait également apparaître un engagement de convenance avec *« l'opération devra concourir à améliorer l'attractivité des centres villes et favoriser la mise en valeur du patrimoine tout en veillant au respect de la qualité architecturale des immeubles »*.

Demander aux opérateurs d'être *« particulièrement vigilant »* n'a donc aucun sens juridique strict, et aucune jurisprudence ne vient indiquer en quoi consisterait cette faute ou son ampleur.

Il apparaît que ce qui dicte le fond de l'action des opérateurs est la facturation. En effet ceux-ci sont habituellement payés au nombre de visites réalisés, de diagnostics techniques envoyés et de dossiers déposés. Le même bureau d'étude peut d'une opération à l'autre fournir un diagnostic technique nettement plus fourni si le maître d'ouvrage base une partie de sa facturation sur ce point.

Les opérateurs sont essentiellement rétribués selon des objectifs précis de types de travaux à entreprendre déclinés généralement ainsi :

*« 40 logements en travaux lourds de propriétaires occupants, 15 logements conventionnés en social, 60 dossiers d'amélioration énergétiques »...*

Les professionnels se concentrent donc sur ces objectifs qui constituent le cœur de leur mission. A moins de rapprocher la facturation des enjeux patrimoniaux, il est peu envisageable de demander aux opérateurs de se préoccuper davantage des objectifs de valorisation subsidiaires.

Ce désintérêt est aussi lié au caractère exceptionnel des missions dévolues au patrimoine. Ils ne sont d'ailleurs pas plus associés aux questions touchant les règles d'urbanisme.

## 2. *Le détachement relatif des opérateurs pour les règles d'urbanisme : des compétences davantage compartimentées que coordonnées*

Mentionnons d'abord que les opérateurs font des propositions de travaux, parfois d'une ampleur considérable, tout en faisant globalement abstraction des règles d'urbanisme imposées entre autres par le PLU<sup>29</sup>.

Un chargé d'opération peut ainsi proposer à un propriétaire de réaliser deux logements locatifs après travaux, respectant à la lettre la convention, pour découvrir ensuite que c'est irréalisable en raison du PLU qui impose de créer 4 places de stationnement.

Le fait que les travaux concernent des constructions déjà existantes ou à l'intérieur du logement contribue à permettre une organisation cloisonnée entre les opérateurs et les services instructeurs.

L'ensemble des engagements relatifs à la collaboration des équipes en charge du suivi-animation et des services instructeurs sont assez vains dans les faits.

Les bureaux se limitent souvent à intégrer un encart sur les propositions de travaux envoyés mentionnant : « *nous attirons l'attention du demandeur sur la nécessité de se rapprocher du service urbanisme de la commune afin de procéder à toutes les déclarations administratives relatives au projet* ».

Il en est de même pour les stipulations relatives à la collaboration rapprochée avec les ABF et les SDAP. Exigées par de nombreuses conventions, ces deux professions pourtant étroitement liées agissent séparément d'un point de vue chronologique.

Bien qu'une synergie entre ces services soit demandée, ces professionnels ne se rencontrent qu'exceptionnellement. Cela s'explique par leur période d'intervention, l'opérateur apparaissant en amont tandis que les services de protection du patrimoine prennent la suite une fois que l'action de l'opérateur est terminée.

Au vu de cette faible prise en compte des enjeux patrimoniaux, comment les opérations programmées parviennent-elles à conserver le charme et l'authenticité des centres anciens ? Il s'avère que la valorisation du patrimoine repose en grande part sur les mécanismes de droit commun indépendants des opérations programmées. Celles-ci ont alors le mérite d'enclencher des mécanismes de protection et d'aides qui ont pour vocation première l'embellissement de l'urbain.

---

<sup>29</sup> ROIG Eric, « *Déclaration préalable ou permis de construire* » (2013). Droit-finances.net, Article technique disponible en ligne à : [<http://droit-finances.commentcamarche.net/contents/665-declaration-prealable-ou-permis-de-construire>].

## **PARTIE II.**

### **LA VALORISATION INDIRECTE DÉCLENCHÉE PAR LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES**

La mise en valeur du patrimoine lors des opérations programmées repose principalement sur des mécanismes de protection et d'aides actionnés par les travaux générés. Elle est aussi le fruit d'une réalisation intrinsèque aux travaux de réhabilitation réalisés.

## Chapitre I.

### **UNE VALORISATION REPOSANT SUR LES MÉCANISMES DE PROTECTION DU PATRIMOINE ET D'AIDES À LA RESTAURATION : LA DEMANDE DE TRAVAUX COMME ÉLÉMENT DÉCLENCHEUR**

« L'architecture est le témoin incorruptible de l'histoire » Octavio Paz.

La valorisation du patrimoine bâti ordinaire lors des opérations programmées repose en réalité sur des mécanismes indépendants des conventions. S'ils peuvent être créés pour compléter les opérations, ils préexistent bien souvent à celles-ci.

Ce mécanisme de préservation ou de valorisation a pour élément déclencheur les travaux projetés ou entrepris. En effet les périmètres de protection qui s'appliquent sur bon nombre de centre-anciens viennent encadrer les travaux de réhabilitation.

De plus en fonction des travaux entrepris, des dispositifs d'aides directes aux propriétaires sont mobilisables pour des travaux d'embellissement.

#### **SECTION I.**

##### **LES BÉNÉFICES DES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DU PATRIMOINE : UNE VALORISATION DU PATRIMOINE ENCLENCHÉE LORS DU PROJET DE RÉHABILITATION**

Tous les projets de réhabilitation réalisés au sein des différents périmètres de protection du patrimoine se réalisent sous la surveillance de l'Architecte des Bâtiments de France, garant de la protection du patrimoine. Celui-ci applique des prescriptions différentes aux projets de travaux en fonction de leur impact sur l'harmonie du paysage urbain et en fonction de l'importance patrimoniale de l'édifice concerné.

##### **§ 1. LES DIFFÉRENTS PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DU PATRIMOINE : DES CENTRES-ANCIENS SOUS LA SURVEILLANCE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE**

Depuis plus d'un siècle les gouvernements successifs ont engagé la France dans une logique de préservation du patrimoine historique. Il en résulte aujourd'hui plusieurs périmètres de protection sur lesquels le fameux Architecte des Bâtiments de France veille à la préservation du patrimoine.

## A. Les principaux périmètres de protection du patrimoine bâti : des dispositifs juridiques de préservation des centres-anciens

Il existe en France quatre principaux dispositifs de protection du patrimoine historique bâti. Chacun présente une délimitation et une réglementation spécifique en raison de l'intérêt patrimonial qu'il représente.

### 1. *Les monuments historiques et sites inscrits : de larges périmètres de protection et de valorisation du patrimoine ordinaire*

L'appellation de monument historique désigne un objet mobilier ou un édifice ayant reçu par arrêté une protection particulière en raison de son intérêt architectural, artistique, historique, technique, scientifique... Ce statut est une reconnaissance de l'intérêt patrimonial d'un bien et entraîne une responsabilité partagée entre le ou les propriétaires et les personnes publiques. La protection constitue une servitude de droit public. Les monuments historiques ont été créés par la loi du 31 décembre 1913 et l'essentiel des prescriptions sur la protection du code reprennent encore fidèlement les termes de cette loi.

Les immeubles se distinguent selon qu'ils soient classés ou inscrits

- Sont classés les immeubles dont la conservation présente au point de vue de l'histoire de l'art un intérêt public
- Sont inscrits les immeubles qui sans justifier une demande de classement présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour rendre souhaitable la préservation.

Mais l'importance des monuments historiques dépasse largement les 436 000 immeubles protégés en France. En effet autour de chaque monument historique s'étend le fameux périmètre de protection de 500 mètres qui impose à tout propriétaire entreprenant des travaux d'obtenir l'avis de l'ABF. Cette disposition est lourde de conséquences puisque 8 % du territoire français est donc couvert par ce périmètre de souveraineté de l'ABF. L'exemple typique est celui d'un village rural avec en son centre une église ou le bâtiment de la mairie inscrit, et qui impose donc à l'ensemble du noyau villageois le respect de certaines prescriptions. Ces périmètres représentent un potentiel majeur pour la valorisation du patrimoine ordinaire lors d'opérations programmées car nombre de projets réalisés en centre bourgs sont compris dans ceux-ci.

Les sites inscrits ou classés quant à eux ont un champ d'application plus proche des espaces naturels remarquables mais peuvent également s'appliquer à des villages. Ces sites sont des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection en raison de leur caractère exceptionnel d'un point de vue scientifique, pittoresque, artistique ou historique.

Créés par la loi du 3 mai 1930 et intégrés aux articles L 341-1 à L341-22 du code de l'environnement ils incorporent souvent des villages traditionnels implantés sur des promontoires ou autres éminences naturelles remarquables. Le périmètre est délimité de manière moins arbitraire qu'un simple cercle autour d'un édifice et permet aux propriétaires de ressentir une certaine appartenance au site dont ils concourent à l'esthétique. Si le périmètre d'un monument historique est parfois ressenti comme subi, l'implantation dans un site facilite les rapports avec leurs occupants.

Dans un souci de mieux fédérer les occupants d'un lieu historique à sa préservation, les AVAP et les secteurs sauvegardés ont été créés.

### 2. *Les quartiers protégés dans leur totalité : Les AVAP et les secteurs sauvegardés*

Ces deux périmètres de protection constituent les outils les plus aboutis de protection de l'ensemble d'un quartier bâti à caractère historique. Ils impliquent une limitation à l'exercice du droit de propriété puisque ces périmètres encadrent le champ des interventions sur les immeubles protégés. La loi impose

une série d'obligations destinées à garantir la qualité architecturale des biens concernés. La particularité et l'avantage pour les propriétaires de ces secteurs est qu'ils ouvrent droit à des dégrèvements d'impôts.

#### a. Les AVAP : un périmètre souple de protection d'un patrimoine bâti et paysager remarquable

Les AVAP sont des servitudes d'utilité publiques annexées au PLU qui ont pour objet la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain, paysager, culturel, archéologique.

Ils remplacent depuis la loi Grenelle de 2010 les ZPPAUP (Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysage et sont codifiés aux articles LL642-1 et suivant du code du patrimoine).

Il s'agit d'un dispositif souple qui résulte d'un partenariat entre les autorités décentralisées et l'État fortement apprécié par celles-ci. Son statut est cependant précaire car la révision ou la modification de l'AVAP découle d'une simple délibération du conseil municipal.

Le règlement est opposable aux tiers et aux autorisations de travaux, et ne peut être en contradiction avec les règles du PLU auquel il est annexé dans un rapport de compatibilité. Il se compose d'un

- Règlement écrit qui prévoit l'intégration et la mise en valeur des nouvelles constructions et des travaux
- Règlement graphique qui définit le périmètre à une échelle permettant de visualiser les îlots, les zones non *aedificandi*, les immeubles dont la conservation est imposée, les dispositions spéciales sur la morphologie et l'implantation.

L'une des justifications donnée aux habitants afin de les inciter à approuver la création d'une AVAP est le mécanisme fiscal. En effet, «les propriétaires d'un immeuble situé en AVAP peuvent imputer leur déficits fonciers résultants de leurs dépenses de restauration immobilière, sur le revenu global». Le taux de déduction fiscale est de 22 % en AVAP avec un montant des travaux déductible d'impôt plafonné à 100 000 €. Cette possibilité de défiscaliser les frais engagés pour ces travaux de réhabilitation s'ajoute donc aux aides de l'Anah<sup>30</sup>.

Si le régime de l'AVAP permet d'interdire une démolition, elle ne permet pas de réglementer l'usage des matériaux et l'intérieur des bâtiments, ce qui est l'apanage des secteurs sauvegardés.

#### b. Les secteurs sauvegardés : un périmètre de protection du patrimoine urbain exceptionnel abouti

Il existait 670 AVAP en 2014. Leur succès est lié à leur facilité de mise en œuvre mais également à leur facilité d'annulation. Leur importance numérique, notamment dans les communes périurbaines ou rurales constituent là aussi un véritable mécanisme qui s'actionne inévitablement lors des travaux entrepris dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat.

Les secteurs sauvegardés sont le niveau ultime de protection d'un quartier bâti historique à forte valeur patrimoniale. Il s'agit d'une zone urbaine soumise à des règles particulières en raison de son caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâti. Les secteurs sauvegardés se traduisent par un document d'urbanisme se substituant au PLU sur le périmètre, le PSMV.

---

<sup>30</sup> BENHAMOU Françoise et THESMAR David, « *Valoriser le patrimoine culturel de la France* » (2011). Conseil d'Analyse Économique, p rapport, p.39, rapport d'une commission gouvernementale disponible en format pdf. sur : <http://www.enssib.fr/bibliotheque-numerique/documents/49518-valoriser-le-patrimoine-culturel-de-la-france.pdf>.

Issu de la loi Malraux du 4 août 1962 dont l'objectif était d'éviter les atteintes irréversibles aux quartiers historiques tout en autorisant la modernisation des logements anciens. Leur régime est codifié aux articles LM13-1 du code de l'urbanisme. Il existe aujourd'hui 100 secteurs sauvegardés pour 800 000 habitants, et couvre des centres anciens emblématiques tel que celui d'Aix en Provence.

Le PSMV est composé d'un document graphique et écrit qui contient les prescriptions architecturales assurant la conservation et la mise en valeur des immeubles.

Contrairement aux AVAP, il peut réglementer les matériaux, l'intérieur des bâtiments, interdire ou imposer la démolition. Autant de prescriptions très contraignantes pour les opérateurs qui peuvent donc voir le projet proposé totalement refusé ou modifié.

A l'instar des AVAP, le statut de secteur sauvegardé confère des avantages fiscaux aux propriétaires qui entreprennent des opérations de rénovation. En contrepartie de prescriptions nettement plus contraignantes, le montant de défiscalisation Malraux est de 30 % des travaux réalisés.

Tous ces périmètres ont pour point commun de contraindre les propriétaires souhaitant réaliser des travaux à demander au préalable l'avis de l'ABF. Cependant cet avis a une portée relative selon le périmètre.

## **B. La portée de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France : une force relative selon le périmètre de protection patrimoniale**

Au sein des les périmètres de protection du patrimoine, l'Architecte des Bâtiments de France a le pouvoir de délivrer des avis qui s'imposent aux demandeurs de travaux. La force de l'avis donné est proportionnée à l'intérêt patrimonial protégé.

### *1. Le rôle de l'Architecte des Bâtiments de France : les avis simples ou conformes délivrés aux demandes de travaux*

Les ABF sont considérés comme les gardiens du patrimoine français. Ils assurent une mission de service public de protection / valorisation du patrimoine. Ces fonctionnaires présents dans chaque département au sein des Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine émettent un avis dont la nature diffère selon le type d'autorisation de travaux et le type d'espace protégé. Les ABF contrôlent toute demande de travaux dans les espaces protégés en émettant un avis simple ou conforme, assortis éventuellement de recommandations ou de prescriptions<sup>31</sup>.

Tous les travaux entrepris dans ces périmètres sont surveillés par les ABF qui interviennent lors du dépôt de projet aux services instructeurs. L'ABF intervient donc structurellement nettement en aval de la prestation fournie par l'opérateur.

La portée juridique des deux avis est donc déterminante pour tout projet de travaux qui peut donc se voir refusé<sup>32</sup>

- L'avis simple : non contraignant il ne lie pas l'autorité qui délivre l'autorisation. Celle-ci peut passer outre mais engage sa responsabilité en cas de contentieux. L'avis n'est donc qu'une recommandation.

---

<sup>31</sup> GENTILI Agathe, « *La portée des avis des ABF modifiée par une proposition de loi* » (2015). Légibase urbanisme, (consulté en janvier 2016). fiche technique disponible en format pdf à : [<http://urbanisme.legibase.fr/actualites/prospective/la-portee-des-avis-des-architectes-des-batiments>].

<sup>32</sup> Association patrimoine AURHALPIN, « *L'Architecte des Bâtiments de France* » (2012). LUR-FNASSEM, (consulté en janvier 2016). fiche technique disponible en ligne à [<http://patrimoine-environnement.fr/larchitecte-des-batiments-de-france/>].

- L'avis conforme : il est impératif, il lie l'autorité qui délivre l'autorisation. En cas d'avis conforme défavorable l'autorité compétente est donc tenue de refuser le permis demandé. En cas d'avis conforme favorable assorti ou non de prescriptions, l'autorité est tenue d'accorder l'autorisation en respectant les éventuelles prescriptions. Si la discussion ne permet pas d'aboutir à un accord, l'autorité ne peut s'y opposer qu'en engageant un recours auprès du préfet de région.

Le type de d'avis rendu n'est pas décidé librement par L'ABF, mais est proportionné à l'intérêt patrimonial de l'immeuble en fonction du périmètre dans lequel le bien se trouve et du projet envisagé.

## 2. *Les 4 périmètres d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France : une portée de l'avis proportionné à l'intérêt patrimonial de l'immeuble*

L'ABF émet un avis d'une portée différente en fonction du secteur d'intervention et de la localisation de l'immeuble projetant des travaux.

Ainsi on distingue selon le périmètre :

- En AVAP, l'avis est simple depuis 2009
- En périmètre de monument historique, l'avis est conforme en cas de covisibilité avec le monument et simple sans covisibilité.
- En site inscrit ou classé, l'avis est conforme pour des travaux de démolition et simple pour des travaux de construction ou de modification.
- En secteur sauvegardé, l'avis est toujours conforme.

Il est cependant important de préciser que l'État a entrepris depuis plusieurs années de réduire le pouvoir des ABF. En cas d'absence de réponse l'avis est réputé conforme à la demande du pétitionnaire. En cas de désaccord l'autorité compétente où le pétitionnaire peuvent saisir le préfet dont l'avis se substitue à l'A.B.F.

Des projets de lois sont à l'étude pour réduire également la portée de l'avis en cas de travaux qui n'affecteraient pas de manière «substantielle» l'aspect d'un bâtiment.

Tout ce dispositif pondéré de préservation des intérêts patrimoniaux s'applique donc aux opérateurs. Ceux-ci sont particulièrement contraints dans leurs projets de réhabilitation d'immeubles situés en A.V.A.P. et a fortiori en secteur sauvegardé.

## § 2. DES PRESCRIPTIONS GRADUÉES SELON LA CATÉGORIE D'IMMEUBLES EN SECTEUR SAUVEGARDÉ ET AVAP : LES CONTRAINTES S'APPLIQUANT AUX OPÉRATEURS LORS DU DÉPÔT DE DOSSIER

Les opérations de réhabilitation menées en secteur sauvegardé ou en AVAP sont particulières. En effet le dépôt du projet auprès de l'autorité administrative déclenche les dispositifs juridiques qui à minima préservent le patrimoine des altérations potentielle, et à maxima conduisent à sa valorisation.

## A. Les lourdes contraintes de l'action d'un opérateur en secteur sauvegardé : des prescriptions encadrant jusqu'à la disposition intérieure des logements

Lorsque les opérations programmées se déroulent en secteur sauvegardé, l'opérateur est confronté à une réglementation très stricte. Celle-ci est enclenchée à l'occasion de l'instruction d'une demande de travaux publique ou privée et graduée selon la catégorie à laquelle appartient l'immeuble.

### 1. Les opérations d'aménagement publiques ou privées : élément déclencheur des lourdes prérogatives de l'autorité administrative au rôle actif

Niveau le plus intrusif et coercitif de protection des quartiers bâtis historiques, les secteurs sauvegardés donnent des moyens juridiques forts permettant la protection et la valorisation du patrimoine bâti.

Le PSMV est rédigé afin de permettre la conciliation entre les intérêts de préservation du patrimoine et l'exigence des ménages de vivre dans un logement moderne.

Ses prescriptions ayant pour but d'assurer la qualité architecturale et l'harmonisation du paysage urbain s'appliquent à l'instar du PLU, lors du dépôt de demande de permis de construire. La grande particularité d'un secteur sauvegardé consiste en l'opportunité pour l'ABF de corriger les éléments disgracieux. Un secteur sauvegardé fournit en effet les outils juridiques pour revenir sur les erreurs du passé, ce qui est exceptionnel dans le droit de l'urbanisme. De plus cette possibilité donnée aux autorités est uniquement fondée sur le critère de l'esthétisme.

La personne publique peut donc imposer ses prescriptions « à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ». Il s'agit de l'élément déclencheur qui permet son immixtion.

Celle-ci peut être lourde de conséquences puisque certains immeubles sont identifiés comme destructibles sur l'ordre de l'autorité administrative. Il s'agit de constructions qui constituent des ajouts aux immeubles et réalisés de manière précaire ou inesthétique ou créent des conditions d'habitabilité insatisfaisante. À partir du moment où le propriétaire de cet immeuble dépose une demande auprès du service urbanisme, la démolition peut lui être imposée.



Figure 18) Rue de l'opéra, Aix-en-Provence, juillet 2016

A l'occasion de tout travaux générés sur cet immeuble, l'autorité publique pourra imposer la mise en discrétion du climatiseur et la démolition de la terrasse sur la toiture.

Cette situation s'apparente à une véritable épée de Damoclès sur la tête d'un propriétaire qui se sachant menacé peut parfois refuser de déposer la moindre demande pendant plusieurs décennies. La collectivité est en mesure de débloquer la situation en réalisant une opération d'aménagement dans le secteur, ou en rappelant le propriétaire à son obligation décennale de ravalement. Celui-ci sera alors

contraint de déposer une demande qui emportera l'obligation de démolition. Si la réglementation en secteur sauvegardé est plus ou moins personnalisée dans la mesure où elle permet d'identifier des éléments ponctuels sur les façades ou à l'intérieur des édifices, la réglementation repose sur les immeubles en tant que bâtiment. En effet il n'existe traditionnellement pas de secteur urbain mais seulement 4 catégories. Les édifices sont classés en fonction de leur intérêt patrimonial avec une réglementation de groupe assortie.

## *2. Une réglementation hiérarchisée selon l'intérêt architectural : les différentes catégories d'immeuble en secteur sauvegardé*

Si chaque PSMV possède ses propres dénominations, celui de la commune d'Aix-en-Provence illustre parfaitement les différentes catégories et leurs prescriptions généralement associées sur l'ensemble du territoire.

- Les immeubles inscrits ou classés : très nombreux dans ces centres exceptionnels, le secteur sauvegardé ne suspend pas l'application des effets sur l'immeuble de l'inscription ou du classement. En effet le régime spécifique du monument historique est bien entendu plus protecteur que celui du secteur sauvegardé destiné à l'ensemble d'un quartier. En revanche le périmètre des abords est lui suspendu par le périmètre du secteur sauvegardé.
- Les immeubles exceptionnels : il s'agit pour la plupart d'édifices majeurs tels les hôtels particuliers de l'époque renaissance et des édifices civils ou religieux. Malgré une certaine monumentalité ils n'ont pas fait l'objet d'une inscription aux monuments historiques. Ils sont à conserver en raison de leur qualité architecturale et de leur valeur intrinsèque.

Pour ces immeubles, «la démolition, l'enlèvement, la modification» sont interdits et de manière générale tout ce qui pourrait concourir à leur altération. Obstacle majeur pour les opérateurs, leur volume et disposition ne peuvent être modifiés.

Lors de projets relatifs à l'aspect extérieur du bâtiment, «les surcroîts ou édicules bâtis en couverture peuvent faire l'objet d'une démolition lors d'une modification de toiture lorsqu'ils dénaturent le caractère patrimonial de l'immeuble». Le dépôt d'une demande de permis de construire est donc un élément déclencheur permettant à l'autorité publique d'imposer de lourdes prescriptions.

- Les immeubles constitutifs d'un ensemble architectural et urbain représentatif : toute réhabilitation engagée sur ces immeubles ne peut aller à l'encontre de leur conservation et l'autorité peut même imposer leur amélioration, les travaux entrepris seront refusés s'ils portent atteinte « à la participation de l'immeuble au paysage urbain (typologie, épannelage, rythme, matériaux)».

Cependant ces immeubles permettent une plus grande marge de manœuvre aux chargés d'opération puisque ces édifices peuvent faire l'objet de certaines adaptations. La modification de la distribution intérieure est autorisée comme le percement des façades du moment qu'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale. Par ailleurs l'autorité ne peut pas imposer à l'occasion de travaux la démolition de surcroîts ou édicules qui ne dénatureraient pas notablement la qualité de l'immeuble.

- Les immeubles non protégés : sans intérêt patrimonial justifiant la moindre protection, leur propriétaire peut même décider de le détruire pour le remplacer par une construction neuve qui respecte les prescriptions particulières aux nouvelles constructions.

L'opérateur est donc libre de proposer une modification de l'organisation des pièces et tous autres travaux qu'il souhaite.

Il est important de noter que l'action de l'opérateur, déjà très contrainte en secteur sauvegardé peut se voir opposer d'autres prescriptions. De manière ponctuelle sont identifiés indépendamment de la catégorie de l'immeuble, les éléments patrimoniaux à conserver ou à supprimer.

Sont par exemple parfois identifiés des éléments d'architecture intérieure tels les escaliers, rampes, limons, planchers, lambris, portes, cheminées sur lesquels toute réalisation doit participer à sa restauration. Les opérations de réhabilitation qui chercherait à modifier la disposition d'un escalier seraient donc refusées.

D'autres dispositions permettent à l'autorité d'imposer la suppression ou l'écrêtement d'éléments disgracieux visibles depuis l'extérieur, tout édifice est concerné tel les terrasses ou, balcons.

L'action de l'opérateur en AVAP est quant à elle largement moins contrainte. Les prescriptions y sont plus proches de recommandations et seuls quelques bâtiments ou types de travaux sont formellement proscrits.

## **B. Les contraintes modérées de l'action d'un opérateur en AVAP : des prescriptions aux recommandations**

À l'instar des secteurs sauvegardés, le pouvoir de contrôle des autorités administratives se réalise à l'occasion de l'instruction d'une demande de travaux. L'ABF ne dispose cette fois-ci que d'un pouvoir restreint proportionné selon le secteur urbain ou la catégorie d'appartenance de l'immeuble.

### *1. La demande de travaux : élément déclencheur des prérogatives souples de l'autorité administrative au rôle passif*

Niveau intermédiaire de protection des quartiers bâtis historiques, les AVAP donnent des moyens juridiques appréciables permettant de favoriser la protection et la valorisation du patrimoine bâti.

Le règlement écrit et graphique de l'AVAP est annexé au PLU et ses dispositions sont donc opposables aux tiers. Il tente de permettre la conciliation entre les intérêts de préservation du patrimoine et de la liberté d'user du droit de propriété.

Ses prescriptions ayant pour but d'assurer la qualité architecturale et l'harmonisation du paysage urbain s'appliquent à l'instar du PLU, lors de l'instruction d'une demande d'autorisation de travaux. Contrairement aux secteurs sauvegardés, les ABF ne disposent pas d'un rôle actif dans l'impulsion de travaux de valorisation du patrimoine. Ils ne peuvent ordonner une obligation de démolir mais peuvent cependant s'opposer à certaines démolitions.

L'AVAP ne permet pas non plus de réglementer l'intérieur des logements ni même l'utilisation des matériaux. Ces aires peuvent en revanche encadrer la valorisation des matériaux déjà présents. Contrairement aux secteurs sauvegardés, le règlement ne peut prévoir la possibilité pour l'ABF d'émettre à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, des prescriptions qu'il ne contiendrait pas même s'il les estime nécessaires ou complémentaires. Ce pouvoir est en revanche dévolu au secteur sauvegardé qui confère à l'ABF un statut plus proche d'un juge autorisé à interpréter ou compléter des dispositions.

Les services instructeurs en AVAP analysent les demandes de travaux avant de les soumettre à l'ABF.

En revanche ce dispositif permet d'intégrer des prescriptions très intéressantes sur la dimension paysagère du site ou d'une place. Elles permettent d'aller plus loin que les alignements bâtis ou d'arbres ou les axes de perspective à conserver. Une réflexion poussée est menée sur les essences paysagères parfois présentes dans des jardins privés et leur apport à l'esthétique urbaine. La qualité des revêtements de la voirie et du choix du mobilier urbain peuvent aussi tenir une place concourant à une réflexion globale sur l'harmonie d'un espace.

La réglementation des AVAP est nettement moins personnalisée qu'en secteur sauvegardé. Si à l'instar de celles-ci elles permettent de hiérarchiser les prescriptions selon des catégories d'immeubles, les AVAP fonctionnent souvent sur la base de secteurs urbains.

## 2. Une réglementation hiérarchisée selon l'intérêt architectural : les différentes catégories d'immeubles et de secteurs en AVAP

La graduation de la réglementation en AVAP s'organise autour de catégories d'immeubles mais peut également se baser sur des secteurs urbains et paysagers cohérents. Si les règlements ont la liberté de choisir l'une des deux échelles, elles imbriquent le plus souvent les deux échelles pour un meilleur encadrement des constructions.

Les différents secteurs urbains identifiés par les AVAP sont

- La Vieilleville : ce secteur bénéficie de la réglementation la plus stricte en raison du fait qu'elle représente «l'âme et l'identité architecturale» de la commune concernée. On insiste sur l'obligation de restaurer et de ne pas altérer ces bâtiments d'origine médiévale ou renaissance. Toute nouvelle implantation doit se faire à l'alignement sur rue et les expressions architecturales doivent se fondre dans la typologie environnante sans chercher à les pasticher.
- Les greffes urbaines XIXème et XXème de qualité : ce secteur est généralement clairement identifiable par la régularité de l'organisation de son tissu en damier et de grands axes de l'époque hygiéniste qui structurent encore la ville en termes de flux. La réglementation contraint les opérateurs à respecter les caractéristiques des époques de construction au niveau des menuiseries, modénatures, enduits, ferronneries. Ces immeubles d'inspiration haussmannienne ou à loyers possèdent des volumes intérieurs intéressants que l'opérateur peut en revanche modifier à sa guise.
- Le bâti discontinu en lien avec de grandes entités paysagères monumentales : ces secteurs sont généralement l'apanage de communes possédant une certaine dimension touristique basée sur une activité thermique, un front de mer ou autre rivage, ou la montagne. Il s'agit des bâtiments réalisés lors de la genèse de l'activité touristique du XIX è siècle ou à la fin des années 1950. La perspective paysagère doit rester le référent de toute opération. Les chargés d'opération sont alors contraints ici par des réglementations qui visent à ne pas altérer l'image de « carte postale » que ces communes s'efforcent de promouvoir. Les interventions sur les toitures, baies ou façades sont particulièrement surveillées.

A ces secteurs urbains peuvent se superposer la réglementation spécifique à des catégories d'immeubles comprenant

- Les bâtiments d'intérêt patrimonial majeur : ils regroupent les édifices dits remarquables ou exceptionnels correspondant à des typologies représentatives de l'époque de construction dont les caractéristiques sont conservées. Toute action de l'opérateur doit veiller à ne pas altérer ces bâtiments emblématiques et doit même concourir à les restaurer. Les contraintes sont très fortes lorsque ces biens sont

localisés en secteur de ville historique. Une obligation de conservation s'impose à tous travaux avec une destruction possible des adjonctions sans qualité.

- Les bâtiments d'intérêt patrimonial secondaire : ceux sont les bâtiments présentant une indéniable qualité en tant que sujet ou ensemble de bâtiments représentatifs du patrimoine architectural de la commune. Le meilleur exemple est la fameuse déclinaison marseillaise des immeubles de rapport, «le trois fenêtres marseillais» qui a essaimé dans toute la Provence.

Les travaux engagés lors d'opérations programmées doivent veiller à conserver la volumétrie et certains éléments architecturaux qui n'ont pas encore disparu. Les démolitions sont généralement autorisées mais doivent rester exceptionnelles. Ce sont donc des immeubles qui ne s'opposent pas à l'application d'opérations coercitives telles que ORI/THIRORI.

- Les bâtiments d'accompagnement : ils ne représentent pas d'intérêt architectural à titre individuel. Ils appuient cependant la continuité urbaine par leur volumétrie et matériaux et participent à ne pas dénaturer les bâtiments plus remarquables en tant que sujet. Les propositions de travaux doivent donc veiller à ne pas dénaturer ces constructions afin d'assurer une harmonie des lieux.

Afin d'aider les propriétaires faces à ces prescriptions ou recommandations de travaux plus coûteuses, des dispositifs d'aides directes ont été mis en œuvre. Ceux-ci ont la particularité d'avoir pour vocation première la valorisation du patrimoine par des travaux d'embellissement.

## SECTION II.

### **LES OPÉRATIONS FAÇADES ET LA FONDATION DU PATRIMOINE : DES DISPOSITIFS DÉTERMINANT POUR LA VALORISATION DU PATRIMOINE ORDINAIRE PRIVÉ**

Des dispositifs d'aides directes aux propriétaires pour des travaux touchant à l'embellissement de leur édifice existent. Il s'agit tout d'abord, des opérations façades qui constituent un outil incitatif pouvant être couplé à l'obligation décennale de ravalement, et de la Fondation du Patrimoine qui est l'unique organisme subventionnant les travaux de restauration du patrimoine ordinaire.

#### § 1. LA VALORISATION DU PATRIMOINE PAR LE TRAITEMENT DES FAÇADES: DES OPÉRATIONS INCITATIVES À L'OBLIGATION DÉCENNALE DE RAVALEMENT

La valorisation du patrimoine ordinaire bâti s'effectue en grande partie par le traitement des façades. Les «opérations façades» mises en œuvre par certaines communes en cohérence avec les opérations programmées, permettent d'inciter les propriétaires à engager des travaux. Elles peuvent être complétées par une disposition législative permettant de contraindre au ravalement.

#### **A. La combinaison des opérations programmées avec les opérations façades : un dispositif de valorisation du patrimoine ordinaire**

Les opérations programmées sont souvent accompagnées des opérations façade. Il s'agit d'un dispositif qui apporte davantage qu'une complémentarité aux conventions d'amélioration de l'habitat.

### 1. *L'articulation entre les opérations façades et les opérations programmées : d'une similitude des dispositifs à leur interdépendance*

Les opérations façades portent des objectifs en théorie différents des opérations programmées. Elles ont cependant un fonctionnement semblable auquel vient s'ajouter une réelle imbrication.

#### a. La nature des opérations façades : un dispositif à caractère esthétique au fonctionnement similaire aux opérations programmées

Une opération façade est un dispositif mis en œuvre par un conseil municipal. Elle consiste à inciter les propriétaires privés à réaliser des travaux de ravalement de façade par l'octroi de subvention directe.

C'est un outil volontariste de valorisation de l'attractivité d'une commune qui associe aide financière incitative d'une ou plusieurs collectivités avec un soutien technique et administratif de spécialistes. En effet selon les périmètres ou les règles particulières d'obtention de l'aide, les ABF et plus fréquemment les architectes conseils sont associés à la conception du projet.

La commune est libre de définir les conditions d'éligibilité au programme en définissant un périmètre précis, les travaux subventionnables, les éventuelles prescriptions architecturales ainsi que le montant de l'aide.

Si les opérations façades préexistent généralement aux opérations programmées car elles sont renouvelées chaque année par le conseil municipal, elles peuvent aussi être votées pour compléter ces programmes d'amélioration de l'habitat. En effet l'Anah ne subventionne pas les travaux de ravalement esthétique. Elle n'y participe que lorsqu'il s'agit de travaux lourds touchant au gros œuvre. Des travaux d'amélioration énergétique portent sur l'isolation des murs par l'extérieur à l'aide d'un ravalement isolation mais la préoccupation n'est ici à priori pas esthétique.

Les intercommunalités, départements ou régions abondent parfois le taux d'aide municipale afin d'appuyer ces dispositifs. C'est le cas du Territoire du Pays d'Aix qui majore systématiquement le montant des subventions communales aux bénéficiaires de ce type d'aide.

Les taux d'aides sont très variables puisqu'ils s'échelonnent de 15 % à 60 % du montant des travaux engagés subventionnés. La formulation la plus commune utilise plusieurs plafonds encadrant le montant versé par la collectivité : « Le montant de l'aide est de 40 % HT des travaux de ravalement entrepris dans la limite de 55 €/m<sup>2</sup> HT traité et de 2 500 € maximum versés à chaque bénéficiaire ».

Le mécanisme d'obtention de l'aide est calqué sur les opérations programmées d'amélioration de l'habitat. Leurs conditions générales d'éligibilité sont en effet proches puisqu'elles exigent généralement l'engagement du propriétaire à occuper ou louer l'immeuble ravalé pendant plusieurs années. S'il est rare que des plafonds de revenus soient fixés, il est à l'instar des conditions de l'Anah exclut de bénéficier de ces aides avant l'écoulement d'un délai de 15 ans. Le bénéficiaire doit également faire l'avance de la totalité du financement car les subventions sont débloquées sur présentation de factures.

Au-delà de la similitude de ces deux dispositifs, les opérations façades peuvent jouer un rôle préventif aux opérations programmées avec lesquelles une véritable imbrication existe.

#### b. L'articulation des opérations façades avec les opérations programmées : de la prévention à l'interdépendance

Les opérations façades ne se limitent pas à remplir un rôle esthétique. Elles apportent également une action préventive qui vise à endiguer les dégradations d'un immeuble liées au mauvais état d'une façade, évitant la mise en œuvre ultérieure d'opération de réhabilitation lourde telles les OPAH.

Ainsi les aides sont conditionnées à un diagnostic complet de l'immeuble. La façade doit être en bon état technique (saine, sans infiltrations, ni fissures). Cela signifie que les travaux esthétiques sont conditionnés à l'état du bâtiment et particulièrement de la façade. Lorsqu'un immeuble engage une

demande pour le ravalement de sa façade, il peut tout à fait être conduit au préalable auprès de l'équipe en charge de l'opération programmée.

Les taux d'aides se cumulent lorsque l'Anah participe également au ravalement dans le cadre des travaux lourds touchant au gros œuvre.

Cette imbrication d'opérations est possible car les périmètres d'actions de ces deux dispositifs portent sur les mêmes secteurs. Les communes limitent le secteur de l'opération façade au centre ancien qui est également le secteur d'intervention de l'Anah. En centrant leurs aides sur les préoccupations patrimoniales, les opérations façades constituent un outil déterminant pour la valorisation du patrimoine bâti ordinaire privé.

## *2. Un dispositif à l'application restreinte aux centres-historiques : la valorisation prioritaire des façades les plus admirables du patrimoine ordinaire communal*

Le conseil communal est libre de fixer le périmètre d'application de ces aides. Sauf exception, seuls les centres-historiques où se concentrent la majeure partie du petit patrimoine sont concernés.

La commune de Vitrolles par exemple réserve le bénéfice de ce dispositif au vieux village au pied sud du rocher sur lequel se trouve un monument classé. Cela assure une valorisation raisonnée du patrimoine privé car l'ABF émet un avis conforme en cas de covisibilité et simple en l'absence de covisibilité.

Au sein de ce périmètre restreint à la vieille ville, les communes ont de plus l'opportunité de distinguer les immeubles présentant les plus forts enjeux patrimoniaux.

Ainsi certaines municipalités réservent leurs aides «aux immeubles visibles depuis l'espace public».

La commune de Pertuis fait une distinction entre les immeubles dits «sensibles» (c'est à dire ceux donnant sur place et «généraux» (tous les autres immeubles). Les immeubles sensibles bénéficient d'un taux de subvention plus important afin de concentrer l'argent public sur les immeubles les plus visibles.

La ville de Bouc-Bel-Air utilise une notion plus floue en proposant des aides majorées pour les «façades significatives». Il revient à la commission communale ad-hoc de déterminer les façades qui «par leur position et leur aspect ont une influence sur la composition urbaine et les perspectives du centre ancien».



Figure 19) Place d'Albertas, Aix en Provence, mai 2016

Les immeubles communaux les plus admirables jouent un rôle symbolique dans l'esthétique urbaine. Le ravalement de leur façade est un élément central leur redonnant un éclat qui contraste avec l'image laissée par le même bâtiment sur les portions non ravalées.

Toujours dans cet espoir d'initier des effets leviers, les communes augmentent le montant des subventions pour toute technique de ravalement qui serait plus coûteuse mais à plus forte valeur

patrimoniale. Les façades en pierres apparentes, les enduits à la chaux sont ainsi mieux subventionnés que la peinture. De manière générale, tout surcoût architectural (frontons, modénatures) est valorisé financièrement.

Lors de travaux, l'aide peut être conditionnée à la mise en discrétion d'installations techniques disgracieuses (antennes, paraboles, réseaux). Il s'agit là d'une correction apportée semblable à ce qui peut être imposé en secteur sauvegardé.

Les façades comportent un tel enjeu sur l'embellissement d'une ville qu'elles peuvent aller jusqu'à justifier la mise en œuvre d'une obligation de ravalement.

## **B. La valorisation par le ravalement de façade : une préoccupation prioritaire justifiant la mise en œuvre d'outils coercitifs**

Les façades ont une influence primordiale sur le charme d'un lieu. Les enjeux sont tels qu'ils peuvent conduire à l'utilisation d'outils coercitifs pour contraindre à leur traitement.

### *1. La contribution déterminante des façades à l'esthétique urbaine*

Les façades sont les éléments les plus visibles d'un bâtiment depuis la voie publique. Hormis les territoires aux toitures très inclinées, c'est la façade qui donne le principal cachet au bâtiment.



Figure 20) Photomontage d'une façade avant/ après ravalement Place Victor Hugo Meyrargues, 2015

Les propriétaires n'engageant pas des travaux de traitement de leurs façades découragent leurs voisins plus diligents. Pour un coût évalué à 1000 € cet immeuble changerait complètement de dimension esthétique.

Les opérations façades ont pour vocation de participer à la dynamique de réhabilitation au sein d'un quartier en valorisant le patrimoine bâti privé. En effet la valorisation architecturale de façades de caractère peut engendrer plusieurs effets leviers dont l'entraînement des façades voisines dans un cercle vertueux de rénovation.

Cet enjeu est clairement identifié par la Direction Régionale de l'Architecture et Culture qui qualifie «les maisons ordinaires colorées» de «richesse de l'harmonie urbaine»<sup>33</sup>.

---

<sup>33</sup> Voir annexe 5 « fiches conseils sur le ravalement de façade de la DRAC ».



Figure 21) Avenue lieutenant Jean Toucas, La Crau (83) aout 2016

Sans présenter la moindre caractéristique architecturale remarquable, ces immeubles mitoyens par la coloration de leurs façades sont emblématiques de la Provence.

Il est cependant peu probable que cette dynamique d'entraînement apparaisse sans requalification simultanée des espaces publics de la part de la collectivité.

Le ravalement des façades a été placé au centre de l'opération «Marseille grand centre-ville» qui vise à accompagner les opérations programmées. Ce dispositif municipal prévoit d'utiliser les leviers des opérations façades et de l'obligation décennale de ravalement pour parvenir à ses fins.

## 2. *Le dispositif «Marseille grand centre-ville» menée en complément des opérations programmées : l'alliance de l'incitatif au coercitif*

L'opération Marseille grand centre-ville<sup>34</sup> n'est pas une convention estampillée Anah. Il s'agit d'un programme *sui generis* mené par la Communauté Urbaine depuis 2009 qui vise à accompagner et renforcer les opérations programmées conduites sur le territoire ainsi que les autres projets urbains.

Parmi ces objectifs, ce programme a identifié de manière centrale un objectif de ravalement des immeubles.

Le commune de Marseille estime que « *L'embellissement de la ville et la requalification de l'espace public passent en effet par l'entretien régulier de l'aspect extérieur des immeubles* ».

Ces ravalements sont clairement destinés à accompagner les opérations immobilières sur le patrimoine privé et à illustrer les changements opérés à l'intérieur.

Une opération façade est donc mise en place sur le périmètre afin d'inciter les propriétaires à entreprendre ces travaux. Pour ceux non sensibles à ces aides, la ville a « décidé de rappeler les propriétaires à leur obligation de ravalement tous les 10 ans, notamment sur des axes historiques qui sont une vitrine de la ville ».

En effet, l'article L132-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que le ravalement des immeubles est obligatoire tous les dix ans et peut être imposée sur injonction faite au propriétaire par le maire. La décision doit être motivée en tenant compte de l'état réel de l'immeuble et de son environnement.

---

<sup>34</sup> Voir annexe 4 « Axe de ravalement de façades de l'opération grand centre-ville de Marseille ».

La mairie a donc l'intention de se lancer dans une campagne d'injonctions auprès des propriétaires et d'imposer les travaux d'office en cas de non réaction dans les six mois.

Cette politique énergique menée par la communauté urbaine de Marseille se rapproche par ses ambitions louables des mécanismes d'aides en cas d'intérêt architectural spécifique.

## § 2. LES MÉCANISMES D'AIDES EN CAS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL PARTICULIER : LA FONDATION PATRIMOINE ET LES OPÉRATIONS FAÇADES EN QUARTIERS PROTÉGÉS

Les opérations façades prennent un intérêt tout particulier dans les secteurs sauvegardés et les AVAP. Elles permettent de soutenir les propriétaires qui sont confrontés à des objectifs conséquents de valorisation du patrimoine. La Fondation du Patrimoine est le seul organisme national qui concoure au financement des travaux d'embellissement du patrimoine privé vernaculaire.

### **A. Les dispositions relatives aux façades en quartier protégé : les opérations façades comme correctifs des surcoûts architecturaux imposés**

Si elles s'appliquent sporadiquement sur certains centres-historiques, les opérations façades sont en revanche toujours instaurées en secteur sauvegardé ou AVAP. Elles visent à compenser les surcoûts liées aux exigences architecturales qui peuvent jusqu'à tripler le montant des travaux de ravalement.

#### *1. Les prescriptions relatives aux façades en secteur sauvegardé : l'impulsion d'un cycle complet de valorisation par les opérations programmées*

Les prescriptions relatives aux façades occupent une place considérable dans les PSMV. Ils y interdisent les matériaux inesthétiques modernes qui caractérisent les paysages périphériques en raison de leur faible coût. À titre d'exemple, un propriétaire aixois du centre historique ne peut pas laisser apparaître sur sa façade du béton ou des parpaings et ne peut pas davantage les masquer avec du crépi.

Les propriétaires de façade présentant des éléments patrimoniaux ayant survécu à travers les siècles sont contraints (à l'occasion de travaux) par une obligation de restauration ou de remise à l'état le plus emblématique.

Les opérations façades viennent donc participer financièrement aux charges supportées par un propriétaire sommé de « reproduire des fenêtres à croisées du XV<sup>ème</sup> siècle obstruées postérieurement et de restituer les vitraux avec des verres sertis au plomb ».

Dans le cadre des secteurs sauvegardés, une opération d'amélioration de l'habitat peut donc venir initier des travaux sur l'amélioration intérieure du logement. L'opérateur est alors soumis aux prescriptions sur la disposition intérieure du PSMV. S'il s'agit de travaux lourds, la prise en charge de la façade par l'Anah actionne les aides de l'opération façade en vigueur et les prescriptions sur l'obligation de restauration et de valorisation de la façade. C'est donc un véritable cycle vertueux de valorisation qu'une opération programmée peut enclencher.

En 1984, l'agglomération touristique d'Arles a mis en place une opération façades parallèlement au secteur sauvegardé. Elle a soutenu 870 ravalements dont la plupart ont été initiés à la suite des OPAH.

## *2. Les dispositions relatives aux façades en AVAP : de simples recommandations transformées en prescriptions au travers des opérations façades*

Les prescriptions relatives aux façades occupent une place hétérogène dans les AVAP mais globalement sont plus modérées. Les AVAP ne peuvent imposer l'utilisation de matériaux et se limitent donc à dicter des dispositions dont la portée juridique est souvent floue, celles-ci utilisant des termes volontairement vastes sans réelle portée coercitive.

Si elles n'hésitent pas à interdire l'utilisation de dispositifs dont l'intégration est impossible, comme par exemple les volets roulants, les AVAP peinent à imposer des obligations de restauration. En réalité les AVAP semblent jouer un rôle trouble par leurs recommandations qui ont l'habillage linguistique de prescriptions.

Les opérations façades permettent de sortir de cette impasse en proposant un accord des parties. En effet les opérations façades en AVAP conditionnent l'obtention de subvention à des critères qualitatifs plus poussés. Ainsi le bénéficiaire de l'aide pourra être conditionné à l'acceptation des choix de l'architecte conseil (ou de l'ABF) alors que les communes ne possédant pas d'AVAP précisent bien que «le choix ne sera pas imposé mais déterminé en concertation avec le pétitionnaire et l'AC du CAUE».

Ces actions de valorisation du patrimoine entreprises à l'échelle communale existent aussi au niveau national avec la Fondation du Patrimoine.

## **B. La Fondation Patrimoine : l'unique et méconnue structure nationale d'aide à la restauration du patrimoine privé ordinaire**

La Fondation Patrimoine est l'unique organisme qui participe à la valorisation du petit patrimoine privé pour des travaux d'embellissement. Complémentaire aux opérations programmées, son action est exclusivement tournée vers la valorisation.

### *1. La Fondation Patrimoine : un organisme complémentaire aux opérations programmées accordant des déductions fiscales*

La Fondation du Patrimoine est un organisme privé qui soutient financièrement techniquement et administrativement les propriétaires réalisant des travaux de valorisation d'un édifice de petit patrimoine rural non protégé au titre des MH. Cet organisme est présent sur l'ensemble du territoire. Il est habilité à accorder des déductions fiscales et des subventions (dans une moindre mesure) pour des travaux de restauration en contrepartie de certaines garanties.

Reconnue d'utilité publique, la Fondation Patrimoine est le seul organisme habilité par le ministère des finances à octroyer un label ouvrant droit à déduction fiscale. Sa marge de manœuvre de soutien financier repose d'ailleurs en grande partie sur les dégrèvements fiscaux accordés car son budget annuel de 6,4 millions d'euros semble dérisoire au regard des 500 000 édifices de patrimoine de proximité identifiés comme éligibles par la fondation sur l'ensemble du territoire.

A l'instar des opérations programmées, mais aussi des opérations façades, les travaux ne doivent pas débiter avant l'obtention du label. Le propriétaire s'engage par ailleurs à conserver son bien pendant 15 ans.

Les propriétaires privés imposables sur le revenu réalisant des travaux sur des édifices ne produisant pas de revenu peuvent bénéficier d'une déduction fiscale de 50 % du montant TTC des travaux éligibles. Cette déduction passe à 100 % si les travaux ont donné lieu à 20 % de subventions publiques. Il s'agit bien d'un véritable encouragement à l'intention des propriétaires occupants pour les opérations façades ou aides de l'Anah. La Fondation Patrimoine encourage également les propriétaires bailleurs par une déduction fiscale de 100 % du montant TTC des travaux avec report du déficit éventuel sur le revenu global.

Cependant, en raison de fonds propres limités et d'une marge de manœuvre incitative tournée vers les déductions fiscales, la Fondation Patrimoine participe peu aux travaux des propriétaires non imposables. En moyenne, la fondation leur verse une subvention directe avoisinant 12 % du montant des travaux.

## 2. *Une action exclusivement tournée vers la valorisation du patrimoine ordinaire*

Les conditions posées par la Fondation Patrimoine permettent une valorisation du petit patrimoine communal. En effet, cet organisme est dédié au « patrimoine de proximité, modeste, vernaculaire », notions qui recouvraient selon la Fondation quelques 500 000 édifices potentiels.

Les travaux éligibles sont ceux afférents au clos et au couvert du bâtiment (toiture, charpente, façade). Ils doivent être de qualité et avoir pour but de restaurer ou sauvegarder les caractéristiques d'origine de l'édifice. De plus ces travaux sont soumis à l'avis favorable de l'A.B.F.

Les conditions d'éligibilité des édifices traduisent une action tournée exclusivement vers le patrimoine à connotation rurale et non protégé :

- Seuls les édifices construits dans une commune de moins de 2 000 habitants actuellement ou à la date de construction sont recevables. À noter que la majorité des communes qui dépassent ce seuil l'ont atteint après les années 1950, soit bien après la construction de la plupart des édifices visés.
- L'immeuble et tout particulièrement sa façade principale doit être visible depuis la voie publique et présenter un intérêt architectural.
- Sont éligibles les édifices non habitables constituant le petit patrimoine de proximité, pigeonnier, lavoir, four à pain, moulin, chapelle, pont, ancienne fabrique.
- Les édifices les plus caractéristiques du patrimoine rural (même situés en zone urbaine) : fermes, granges, maisons de villages, petit manoirs
- Les immeubles situés en ZPPAUP ou AVAP sont systématiquement éligibles sur simple demande ; à contrario les immeubles situés en secteur sauvegardé ne le sont pas en raison de leur bonne protection et du caractère urbain de ces périmètres.
- Ses statuts ne lui interdisent pas d'intervenir sur les bâtiments inscrits ou classés MH. Cependant sans être prioritaire au vu d'un rapport établissant que ces biens sont nettement moins en danger que le petit patrimoine, dont 20 % des édifices ont disparu ou ont été irrémédiablement dégradés au cours des 50 dernières années.

Curieusement, la Fondation Patrimoine est largement méconnue du public possédant des biens éligibles. Il s'agit alors aux opérateurs mieux renseignés d'aiguiller le propriétaire vers cette opportunité.

Malgré ce déficit de notoriété de la Fondation du Patrimoine, les travaux engagés lors d'opérations programmées œuvrent à la valorisation implicite ou indirecte du patrimoine ordinaire privé.

## Chapitre II.

### UNE VALORISATION PRINCIPALEMENT INDUITE : L'IMPÉRATIF ÉLARGISSEMENT DU CHAMP DES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES AUX ENJEUX PATRIMONIAUX

La valorisation du patrimoine bâti ordinaire lors d'une opération programmée se réalise de manière indirecte en raison de la présence de logements de caractère parmi ceux traités avec les fonds de l'Anah. Ce traitement implicite parfois amplifié volontairement par les collectivités territoriales appelle à un élargissement des champs des opérations programmées.

#### SECTION I.

##### LA VALORISATION INTRINSÈQUE DU PATRIMOINE ORDINAIRE LORS DES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES : DU TRAITEMENT INSIDIEUX AUX OPÉRATIONS PUBLIQUES ALENTOURS

Les opérations programmées ciblent les immeubles privés indépendamment de leur intérêt architectural qui est ignoré. Afin d'impulser une dynamique globale sur l'attractivité des centres anciens, les collectivités engagent des actions d'embellissement de l'espace public alentour.

#### § 1. LA VALORISATION INTRINSÈQUE DU PATRIMOINE ORDINAIRE LORS D'OPÉRATIONS PROGRAMMÉES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Les opérations programmées ont indirectement un impact intrinsèque sur le patrimoine ordinaire privé. En revanche, de manière plus volontaire, les subventions de l'Anah permettent à travers le logement la revitalisation de secteurs urbains dégradés. La valorisation enclenchée par les opérations programmées porte aussi bien sur les immeubles que par complémentarité sur l'espace public.

##### A. La réhabilitation d'édifices à forte valeur patrimoniale

Les opérations programmées assurent de manière ponctuelle une valorisation d'immeubles à forte valeur patrimoniale.

###### 1. *Les immeubles de caractère*

Héritage des siècles passés, les communes françaises comprennent en général des hôtels particuliers, immeubles bourgeois, immeubles de rapport, anciens bâtiments agricoles imposants, ou simple édifice au charme vernaculaire.

Témoins d'une autre époque, la charge trop importante qu'ils représentent ou leur désintérêt ont souvent conduit à leur dégradation. Certaines parties sont alors condamnées et la prorogation des travaux ont souvent des répercussions sur la structure globale.



Figure 22) A gauche : Maison à échauguette, rue du Général de Gaulle à Saint-Maximin (83), Novembre 2016

Figure 23) A droite : Petite immeuble renaissance, Rue Vinoly, Pertuis (84), mai 2016

Les immeubles de caractère peuvent bénéficier des aides de l'Anah qui concoure alors directement à leur embellissement en leur donnant une seconde jeunesse.



Figure 24) Immeuble bourgeois médiéval et maison à cornières, place de la liberté, Sarlat (24) juillet 2013

Les propriétaires peuvent bénéficier d'aides de l'Anah pour une réhabilitation synonyme de seconde vie de ce bâti. Les éventuels périmètres de protection du patrimoine et les opérations façades assurent une valorisation accomplie de ces édifices.

## 2. Les logements encastés dans des vestiges défensifs.

Les communes françaises disposent encore souvent d'un patrimoine médiéval défensif. Avec la désuétude de ces constructions, les habitants s'en sont accaparés pour leur logement (murs de rempart, tours).



Figure 25) Logement aménagé dans une tour médiévale, place de la roirie, Dormfront, 2014

[Ces édifices témoignent de l'histoire du site et de la lecture des strates urbaines successives.](#)

Ces édifices ponctuels sont particulièrement identifiés par les communes au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Celui-ci permet au règlement du P.L.U. de « localiser des éléments de paysages, immeubles ou monuments à protéger, mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Le règlement définit alors des prescriptions de nature à assurer sa préservation et valorisation lors des travaux engagés par les opérateurs ».



Figure 26) Logement installés sur une ancienne porte médiévale, Trans-en-Provence, juin 2016

### 3. Les logements aménagés dans des châteaux

La plupart des communes sont couronnées d'un château, principalement d'origine médiévale souvent remanié à la renaissance. Symbole de la « skyline » des communes rurales, ils représentent généralement un poste budgétaire conséquent pour la commune devenue propriétaire de cet ensemble de taille démesurée. Même s'ils sont réutilisés en mairie, médiathèque, maison de retraite, bureau d'office de tourisme, école, divers centres de loisirs ou d'animation (maison des associations, salle de fête, centre aéré),...

Les opérations programmées peuvent être l'opportunité de transformer ces édifices monumentaux en une multitude de logements après les avoir cédés à des investisseurs privés.

Le château de Meyrargues (13) à titre d'exemple, ancien hôtel, est actuellement en cours de réhabilitation afin d'accueillir 27 logements dont 5 sociaux. Son investisseur a fait une demande auprès de l'opérateur en charge du PIG sur le TPA afin que l'Anah participe aux frais des logements conventionnés.

Ces mutations constituent un vivier de logements subventionnables par les opérations programmées et concourent à leur valorisation en leur redonnant un nouveau souffle. La transformation du bâtiment classé monument historique doit faire l'objet d'une vérification de l'A.B.F. qui veille à la préservation de ses caractéristiques. Ces prérogatives sont puissantes puisqu'elles imposent par exemple de conserver les meurtrières qui constitueront pour certaines pièces l'unique source de lumière naturelle<sup>35</sup>. La préservation du patrimoine l'emporte ici sur les règles d'indignité des logements.

Le caractère emblématique de ces constructions est en revanche à l'origine de nombreux blocages liés à leur classement ou caractère symbolique.



Figure 27) Hôtels particuliers renaissance Pagy de Valbonne et Cadenet Charleval ( XVIIème s), Lambesc (13), juillet 2016

La commune de Lambesc possède en plein centre deux remarquables hôtels renaissance qui présentent des conditions d'habitabilité remarquables. Ils sont cependant inutilisés car leur propriétaire actuelle ne peut se résoudre à la transformation de la prestigieuse demeure familiale ancestrale en logements sociaux.

<sup>35</sup> Voir annexe 6 « Plan du projet de réhabilitation du château de Meyrargues par la compagnie lyonnaise immobilière »



Figure 28) Château de Peyrolles (13), juin 2016

La commune de Peyrolles-en-Provence possède un imposant château occupé en partie par les locaux de la mairie et quelques logements très dégradés. La ville a entrepris de céder certaines parties du monument vouées à des créations de logements, mais se trouve confrontée au strict refus de l'ABF à toute transformation. Pourtant la réhabilitation de certaines parties de cet immense bâtiment valoriserait cet édifice à l'agonie.

Si les subventions de l'Anah peuvent permettre la requalification d'édifices à forte valeur patrimoniale, les fonds visent directement le traitement des logements situés dans des secteurs problématiques.

## **B. La réhabilitation des logements en secteurs problématiques : une valorisation de l'ambiance urbaine**

Les opérations programmées ont pour vocation principale de traiter les logements des secteurs présentant les troubles les plus graves. Par les travaux engagés elles contribuent à requalifier des immeubles délaissés et impactent fortement l'ambiance urbaine.

### *1. La réhabilitation des immeubles vacants : la mise en valeur par un nouveau souffle*

Les immeubles vacants sont l'une des problématiques principales des centres anciens et des opérations programmées. Elles cherchent à traiter la vacance de ces immeubles, souvent concentrés sur une rue ou un îlot, qui symbolise l'abandon des centres historiques.

Malgré la crise du logement qui affecte de nombreux départements, des immeubles sont laissés à l'abandon depuis des années voire des décennies.

Les opérations programmées visent donc à rétablir dans ces logements des conditions d'habitabilité contemporaines susceptibles d'inciter de nouveaux occupants à s'y installer.

Certaines personnes saisissent l'opportunité d'une opération pour engager les travaux nécessaires à leur remise sur le marché locatif, quand d'autres acquièrent un bien vacant en le faisant réhabiliter avec le soutien de l'Anah.



Figure 29) A gauche : Immeuble présentant une double vacance, route de Malaucène, Entrechaux (84), mai 2015

Figure 30) A droite : Immeuble présentant une double vacance, grand rue, Briançon, juin 2016

**Le simple réinvestissement de ces immeubles par des habitants est une source de valorisation du patrimoine et de redynamisation du quartier en effaçant les signes négatifs et attristants d'abandon.**

L'image renvoyée par des logements vacants est considérable car elle annihile toutes les opérations d'embellissement qui peuvent être menés aux alentours.

## 2. *La réhabilitation des rues fortement dévalorisées : la mise en valeur de l'image générale des centres-historique*

Ces rues sont composées « de bâtiments d'origine médiévale qui se sont lentement dépeuplés. Ces immeubles sont inadaptés aux attentes des ménages en termes de confort. Constitués d'appartements sur plusieurs niveaux, de petites pièces sombres et dépourvues d'ascenseur comme de chauffage moderne. Les ruelles étroites des centres anciens en font le charme mais représentent un inconvénient souvent rédhibitoire pour les familles. Au fil des ans, les classes aisées et moyennes ont quitté ces quartiers qui se sont paupérisés avec comme corollaire une dégradation progressive du bâti, voir son abandon ». C'est en ces termes que la ville de Thiers résume cette problématique généralisée à l'ensemble des centres médiévaux, dont au moins une rue est devenue le réceptacle des populations les plus marginalisées<sup>36</sup>.

<sup>36</sup> Commune de Thiers, « OPAH-RU 2011-2016 » (2011). Ville de Thiers, p.13 à 15 convention disponible en format pdf sur trouver une opération programmée à : [\[http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention\\_063OPA015.pdf\]](http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention_063OPA015.pdf).



Figure 31) Rue Kruger, Gardanne (13), juillet 2016

Ces rues dévalorisées réceptacles des populations les plus pauvres sont aussi des foyers de petite délinquance à l'origine d'une image dégradée des centres villes et de conflits de voisinage.

Si ces rues au parc social de fait sont majoritairement occupées, elles ternissent l'image des centres-historiques. Les opérations programmées visent à générer des travaux sur un échantillon satisfaisant d'immeubles afin d'apporter des conditions d'habitat et de cadre de vie susceptibles d'attirer des ménages plus aisés.

Les immeubles de ces secteurs présentent un état de dégradation dissuadant tout potentiel occupant. En améliorant l'image du secteur, l'opération programmée souhaite à la fois attirer de nouveaux foyers et redonner confiance aux propriétaires afin de susciter un renouveau de l'investissement privé dans ces lieux.

### *3. L'ouverture de baies condamnées : le traitement de l'indignité au service du patrimoine*

L'impôt sur les portes et fenêtres mis en place en 1798 était basé sur le nombre et la superficie des portes et fenêtres. S'il a introduit une forme de proportionnalité, il a surtout conduit des propriétaires à condamner ou rétrécir leurs baies. Cet impôt a contribué à l'insalubrité des logements durant l'ère industrielle par le manque d'ensoleillement naturel à l'origine du rachitisme. Supprimé en 1926, les effets de cette sinistre loi sont toujours visibles sur de nombreux immeubles aux ouvertures condamnées ou anormalement étroites

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, les opérations programmées peuvent aider ou contraindre les propriétaires de ces immeubles à dégager ces anciennes baies.

En effet les différents règlements sanitaires départementaux déclarent indigne les logements dont les pièces principales ne bénéficient pas d'une baie donnant sur l'air libre et représentant une section ouvrante inférieure au 1/10ème de la surface des pièces à aérer.



Figure 32) Immeuble bourgeois aux baies anormalement exigües, rue Esparriat, Aix en Provence février 2016  
Les logements indignes en raison d'une surface vitrée trop faible font l'objet d'une attention particulière des opérateurs. Cet immeuble étant situé en secteur sauvegardé, tout travaux entrepris sur les menuiseries ou baies contraindrait son propriétaire à restituer les baies de l'époque la plus remarquable du bâtiment.

Lorsque ces baies sont situées en secteur sauvegardé ou en AVAP, les prescriptions autorisent leur valorisation en permettant de retrouver les ouvertures bourgeoises aux vastes encadrements parfois sculptés.

En dehors des secteurs à requalifier prioritairement à travers les actions sur le logement, les opérations programmées permettent de contribuer à une image de marque des communes.

### **C. Le traitement d'immeubles stratégique : la valorisation d'une image urbaine de qualité**

Les opérations programmées peuvent participer à la valorisation de perspectives paysagères naturelles sur le patrimoine communal emblématique ou sur des places.

#### *1. La mise en valeur de perspectives paysagères naturelles : la réhabilitation des immeubles indissociables*

Certaines municipalités jouissent d'un centre urbain en lien avec une grande entité paysagère. Que ce soit un rivage maritime, un port, un lac, un massif montagneux (Chamonix), ces communes polarisent leur attractivité par l'imbrication de leur centre-bourg dans ces paysages remarquables.



Figure 33) Panorama de la vieille ville de Briançon

Certaines communes possèdent un front bâti d'exception en lien avec les grands paysages naturels. Consciente des enjeux, Briançon veille à restaurer ses fortifications Vauban tout autant qu'à assurer la vivacité des coloris des façades privées.

Les fronts de mer, ports traditionnels (Honfleur) ou marinas (Port Grimaud) sont déterminants dans l'image et la renommée d'une commune. Si le front bâti comporte des immeubles à l'abandon ou dégradés, c'est la perception de l'ensemble de la commune qui est altérée.



Figure 34) Front bâti du vieux port de La Ciotat (13), mai 2016

Les AVAP permettent une prise en compte très poussée de secteurs en relation avec de grandes entités naturelles. L'AVAP de la ville d'Annecy par exemple possède un secteur «bord du lac» dont toutes les prescriptions sur l'espace public ou privé visent à assurer le maintien des perspectives. L'AVAP de la ville de La Baule impose aux constructions « d'affirmer le patrimoine marin et les pratiques liées à la pêche ».

## *2. La réhabilitation des immeubles modestes attendant aux emblèmes patrimoniaux communaux : une mise en valeur par ricochet*

L'image attractive de certaines communes peut reposer sur seulement quelques bâtiments exceptionnels. Il peut s'agir d'une église remarquable ou d'un bâtiment particulièrement emblématique de l'identité de la commune (arènes de Nîmes ou autre vestige romain monumental).

Si ces édifices sont suffisamment renommés pour bénéficier de subventions ou de mécénat, ces emblèmes exceptionnels ne peuvent pas faire abstraction des alentours immédiats. L'absence de prise en compte du voisinage est d'autant plus difficile lorsque l'édifice remarquable est mitoyen d'immeubles médiocres.

L'action de l'opérateur sur les immeubles solidaires amène une valorisation par ricochet de l'édifice symbolique.

## *3. La réhabilitation des immeubles donnant sur place : une mise en valeur de l'âme des centres anciens*

Les places publiques des centres villes sont des lieux de convergence et de vie. Dans de très nombreuses communes, ils sont les derniers lieux d'activité économique non périphérique. Y sont généralement regroupés les services publics de proximité, les commerces traditionnels et restaurants. L'importance du tableau dressé d'une place va au-delà d'une simple rue même structurante. Une rue est un lieu de passage tandis qu'une place est un lieu dédié à la pause, aux rencontres ou à toutes sortes d'activité commerciale, culturelle, ou citoyenne.

Si la puissance publique a pu entreprendre des travaux de requalification d'une place, les édifices qui l'entourent sont plus visibles que le revêtement et le mobilier urbain. La réhabilitation de ces immeubles joue un rôle essentiel dans l'attractivité d'une commune. C'est donc en toute logique que les opérations façades distinguent les immeubles donnant sur place afin de majorer leurs subventions.

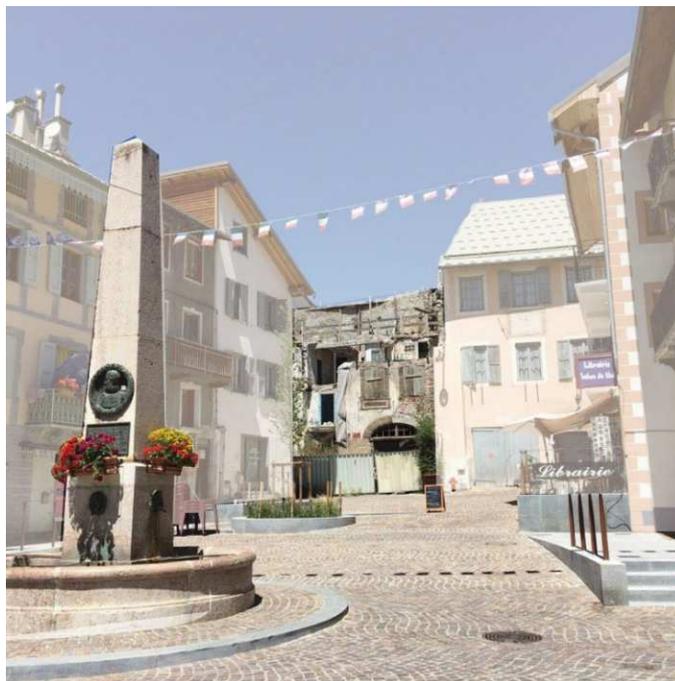


Figure 35) Photomontage de la place du général Albert, Briançon (05), juin 2016

La présence d'un seul immeuble dégradé ou en ruine altère le charme d'une place pourtant requalifiée et bordée d'édifices typiques du patrimoine local.

Si l'action de l'Anah est portée sur la réhabilitation des logements privés et participant à leur mise en valeur, le patrimoine ordinaire ne peut faire abstraction de l'espace environnant. Il s'agit des espaces libérés à la suite d'opérations de démolition sous l'égide de l'Anah et des espaces publics sur lesquels l'Agence n'a pas autorité.

## § 2. LA VALORISATION DES ESPACES PUBLICS ALENTOURS ENGAGÉE EN COMPLÉMENT DES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES : LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS ET LE RECOURS AUX DÉMOLITIONS

Les pouvoirs publics sont pleinement conscients que les travaux limités au logement ne sont pas suffisants pour changer durablement le cadre de vie. La nécessaire harmonie du quartier alentour avec l'habitat privé impose aux collectivités locales d'entreprendre des actions sur l'espace public actuel ou en devenir.

### A. Une valorisation publique des alentours : la nécessaire mise en valeur d'un espace urbain cohérent

L'intérêt d'un lieu réside dans l'harmonie des ensembles bâtis et non bâtis qui le composent.

#### 1. La nécessaire requalification des espaces publics

Les opérations programmées comportent dans leur volet urbain les traitements engagés sur les espaces publics menés en cohérence avec les réhabilitations des immeubles privés.

Il appartient à la collectivité publique d'initier des travaux touchant à la voirie, signalétique, végétalisation, aux places, réseaux. Les espaces exigus des centres bourgs sont libérés des mobiliers urbains ou parasites installés les décennies précédentes. Les revêtements du sol sont changés afin de créer des continuités urbaines, la signalétique anarchique est remplacée ainsi que les containers d'ordures enterrés à cette occasion.



Figure 36) La place d'armes de Briançon en 1985 puis 2014

La municipalité de Briançon a entrepris de faire de son unique place intra-muros un exemple de réhabilitation. Le puits de l'époque Louis XIV a été reconstruit de toutes pièces, le revêtement de sol embelli et libéré des automobiles. Les immeubles ont été ravalés car l'espace public a aussi pour rôle de valoriser les façades qui l'entourent.

La commune de Carcassonne expose précisément dans sa convention d'OPAH-RU les actions sur l'espace public qu'elle s'est engagée à réaliser : « réfection de la voirie (revêtement, réseaux, éclairage public), renouvellement du mobilier urbain (bancs, jardinières) refonte de la signalétique routière, commerciale et touristique, mise en discrétion des containers à ordures et aménagements paysagers favorisant la nature en ville».

Ces actions sur les places et rues s'accompagnent d'un traitement stratégique du patrimoine emblématique de la commune.

## 2. *La nécessaire restauration du patrimoine emblématique monumental*

Alors que l'action de l'Anah ne touche que les édifices destinés au logement, les édifices publics les plus éminents font l'objet d'une attention particulière lors des opérations programmées.

Afin d'affirmer la politique de réinvestissement ou dans un souci de traitement d'un espace dans son ensemble, les constructions du domaine public telles les églises, mairies,... font l'objet d'une mise en valeur.

Cette valorisation est nettement plus marquante dans l'image collective des habitants que le traitement d'immeubles d'une rue ou place.

Le ou les bâtiments les plus notoires font l'objet d'un lifting destiné à représenter à eux seuls le projet de revalorisation d'un quartier dégradé. Agissant comme des catalyseurs dans la perception urbaine, c'est l'effet levier qui est recherché.

La ville d'Aix en Provence a par exemple décidé de restaurer la façade de la chapelle des Ursulines afin d'initier une dynamique de réinvestissement de la rue Mignet. Ces actions peuvent être indépendantes des opérations programmées, mais sont associées aux opérations programmées par les administrés.

Dans les plus grandes villes, les opérations programmées peuvent être doublées de chantiers imposants qui visent à donner une dimension prestigieuse par des marqueurs urbains. La ville de Marseille a en synergie avec les opérations d'amélioration de l'habitat, réalisé la réhabilitation de son patrimoine portuaire contribuant à métamorphoser un secteur entier de la ville (quartier de la Joliette avec les docks).

D'autres villes procèdent, à l'occasion d'opérations programmées, à la reconversion de bâtiments de leur héritage industriel ou militaire désaffectés. C'est le cas de la ville d'Haguenau (67) dans le Grand Est qui a d'abord transformé une ancienne prison en médiathèque et institut universitaire (IUT), puis a entrepris la reconversion de la caserne Thurot en éco-quartier comprenant notamment le tribunal d'instance, des activités tertiaires, des logements, une maison des juniors, une maison seniors<sup>37</sup>.

La commune de Draguignan projette de transformer l'ancienne prison jouxtant le centre en un parc et des logements.

Assez paradoxalement, la valorisation du patrimoine et des centres villes passe parfois par la solution radicale de la démolition d'immeuble (après leur acquisition dans le domaine public).

## **B. La valorisation par la démolition : un procédé a priori anti-patrimonial salvateur**

Le recours ciblé aux démolitions d'immeuble sans intérêt architectural ou historique, engagé par des opérations programmées coercitives, sont à l'origine de plusieurs méthodes de valorisation particulièrement efficaces.

### *1. Une démolition limitée aux immeubles sans intérêt patrimonial : l'utilisation d'opérations programmées spécifiques*

Le recours aux démolitions peut choquer les partisans de la préservation du patrimoine. D'autant plus qu'après les bombardements des années 1940, les années 1960 se distinguent par une vague de destructions urbaines sans précédent en raison du scepticisme d'alors au sujet de l'adaptation des centres anciens à la vie moderne.

Les démolitions sont pourtant devenues une composante des opérations programmées, mais engagées de manière ponctuelle et en dernier recours. Contrairement à ce qu'elles évoquent, les démolitions peuvent concourir à une valorisation du patrimoine.

Grâce aux outils RHI et THIRORI, l'Anah accorde aux autorités locales les moyens de dépasser les blocages du droit de propriété afin de requalifier les îlots très dégradés de leur communes. Les RHI ou THIRORI sont des actions de dernier recours dite « ultime » et sont ciblées sur un immeuble ou un îlot. Elles sont enclenchées en continuité d'opérations incitatives ayant échoué. Ces opérations coercitives autorisent de passer outre les blocages du droit de propriété qui permet la détention d'un bien vide ou dégradé tant qu'il n'y a pas de trouble à l'ordre public. La collectivité estime ici, que l'intérêt général d'un logement occupé est supérieur au droit de propriété et permet en conséquence l'expropriation si l'acquisition s'inscrit dans un projet d'aménagement.

Seuls les immeubles dont le coût de réhabilitation est nettement plus onéreux qu'une destruction sont potentiellement destinés à être détruit. Une étude de l'intérêt patrimonial est réalisée pour chaque immeuble, a fortiori lorsque celui-ci est situé dans un périmètre de protection du patrimoine. La ville de Béziers délivre un exemple du bon usage de la démolition en centre historique : « *Les études menées depuis cinq ans en concertation avec les services de l'état (DRAC et STAP) ont apporté la preuve d'une absence d'intérêt historique majeur de l'ensemble bâti et ont permis de convenir d'un principe de réemploi des quelques éléments architecturaux remarquables* ».

La démolition constitue un outil sans portée anti-patrimoniale en se limitant aux immeubles ne possédant pas d'intérêt architectural global. Elle permet un « recyclage foncier » qui libère des nouveaux espaces, si rares et précieux en centre-bourgs, qui en fonction de leur utilisation peut participer pleinement à la mise en valeur du patrimoine.

---

<sup>37</sup> Service communication de la ville de Haguenau, « *L'éco-quartier Thurot* », Ville de Haguenau, (consulté en août 2016) article promotionnel disponible sur le site communal à : <http://grandsprojets.ville-haguenau.fr/eco-quartier-thurot-0>.

## 2. *Les éléments de valorisation permis par le recours à la démolition*

En libérant un espace au sein d'un tissu étrié, la démolition d'îlots insalubres ou en péril permet de mettre en œuvre plusieurs stratégies de valorisation.

Tout d'abord la démolition permet la création d'espace, qui laissé libre, aère le tissu urbain trop dense imperméable à la luminosité naturelle. Ces nouveaux espaces publics octroient de nouveaux points attrayants, notamment s'ils sont paysagers. Des îlots entiers peuvent être démolis afin de créer de nouvelles places qui joueront un rôle important dans l'animation urbaine. C'est le cas à Aix de la place des Cardeurs, née de la démolition de l'ancien quartier juif médiéval puis de la mise du parking en souterrain, qui est devenu un pôle d'attraction et de vie apprécié de ses habitants et touristes avec l'ampleur des terrasses de café où il fait bon désormais s'attarder.

La démolition d'îlots ou d'édifices permet également d'ouvrir des perspectives. Certains paysages remarquables ou édifices de caractère sont parfois noyés dans le tissu urbain; le dégagement ciblé des proches alentours constitue souvent la seule solution de les valoriser.

Cependant, les secteurs démolis sont fréquemment destinés à être reconstruits. C'est le cas en général pour obtenir des logements plus adaptés à capter de nouveaux ménages favorisant la mixité sociale. De plus la vente de la parcelle dégagée limite le coût final de l'opération.

Par principe les nouvelles constructions brisent l'homogénéité historique d'un quartier ancien. Cependant ces nouveaux bâtiments prennent soin de respecter par leur morphologie et couleur le bâti ancien sans chercher à le pasticher. Les efforts d'intégration harmonieuse de ces nouvelles constructions permettent de ne pas dénaturer l'identité historique du centre-bourg.

Ces bâtiments qui apportent une offre nouvelle et adaptée remplissent rapidement un rôle supplémentaire de poumons d'activité. En effet, en sous-sol, des places de parking y sont créés, au rez-de-chaussée des locaux commerciaux ou professionnels modernes sont appréciés, en étages des appartements neufs attirent une population plus aisée insufflant une nouvelle dynamique au quartier.

Il s'agit donc ici davantage une valorisation de l'attractivité du centre que de la mise en valeur d'un élément architectural.

Face à la demande insistante de certaines collectivités pour amplifier la place accordée aux enjeux patrimoniaux, l'État a lancé deux nouvelles opérations programmées qui confèrent au patrimoine une meilleure intégration.

## **SECTION II.**

### **L'OBJECTIF D'AMPLIFICATION DES ENJEUX PATRIMONIAUX DANS LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES : DE NOUVELLES EXPÉRIMENTATIONS NATIONALES AUX TECHNIQUES ACTUELLES**

L'État a lancé ces cinq dernières années deux programmes expérimentaux à destination de quartiers urbains et de communes rurales accordant une place particulière à la valorisation du patrimoine. Les communes couvertes par des opérations traditionnelles doivent quant à elle utiliser des techniques indirectes pour assurer cet enjeu.

#### **§ 1. DES EXPÉRIMENTATIONS NATIONALES INTÉGRANT LA DIMENSION PATRIMONIALE : LE PNRQAD ET REVITALISATION**

Les services de l'État ont pris conscience que les collectivités tentaient d'attirer le champ des opérations d'amélioration de l'habitat vers des considérations plus proches de l'attractivité urbaine et du patrimoine. En conséquence, deux expérimentations nationales qui décloisonnent les actions sur l'habitat privé et la requalification de l'esthétique urbaine sont en cours.

## A. Le PNRQAD : une intégration affirmée des enjeux patrimoniaux

Le PNRQAD constitue l'une des deux opérations d'amélioration de l'habitat qui en intègre les considérations patrimoniales dans la conception et la finalité même de l'opération.

### 1. *Le financement d'une revalorisation de l'ensemble d'un quartier : une préoccupation en amont des enjeux patrimoniaux*

Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés est une opération expérimentale créée par la loi M.O.L.L.E. de 2009 qui vise à engager une requalification globale de quartiers confrontés à de très graves dysfonctionnements. Seulement 25 quartiers ont été retenus sur des critères de concentration d'habitat indigne, dégradé ou vacant, et d'une situation économique et sociale particulièrement préoccupante. Ce programme est dirigé par l'ANRU mais conduit par plusieurs entités.

Doté d'un budget de 380 millions d'euros (150 € Anah, 150 € ANRU et 80 € État), ce programme espère générer 1,5 milliards d'euros de travaux.

Alors qu'il est flagrant que les conventions de PIG et a fortiori d'OPAH cherchent à amplifier la place accordée à l'urbain et au patrimoine comme facteur d'attractivité, le PNRQAD a pour particularité d'affirmer un champ d'action plus large que l'échelle du logement. Des aides sont en effet attribuées dans la convention pour engager un traitement d'ensemble.

Le programme vise la restauration de l'attractivité urbaine en finançant l'aménagement des espaces publics, des équipements de proximité et intègre les préoccupations patrimoniales. Le comité relève que la plupart des quartiers sélectionnés ont une forte valeur patrimoniale, sept d'entre eux sont en effet inscrits en secteur sauvegardé et sept autres en A.V.A.P. Afin d'assurer une meilleure intégration de ces enjeux patrimoniaux, le comité qui conduit le PNRQAD comprend le ministère de la culture parmi ses membres. La présence du ministère en charge de la protection et de la mise en valeur du patrimoine facilite la prise en compte de ces préoccupations ainsi que leur financement.

### 2. *Les effets du P.N.R.Q.A.D. de Béziers : une patrimonialisation de l'objet de l'OPAH-RU*

La convention d'OPAH-RU de Béziers a été élaborée dans le but d'accompagner l'ensemble des interventions du PNRQAD. L'OPAH-RU constitue même « *le volet habitat privé du PNRQAD* ». Les objectifs de mise en valeur du patrimoine architectural et des façades sont particulièrement présents dans cette convention, en plus de ceux traditionnels.

Les ORI n'aboutissent à la démolition des immeubles que lorsque les services de protection du patrimoine ont convenu de leur absence d'intérêt patrimonial.

Les îlots présentant un intérêt architectural sont traités en priorité au motif qu'ils constituent « *une véritable vitrine de l'intervention* » et qu'ils font partie de « *la carte postale de Béziers en entrée de ville* ».

Plus intéressant encore, la convention d'OPAH-RU prévoit expressément que l'aménageur pourra acquérir des immeubles (par voie amiable, préemption et éventuellement par expropriation) lorsque la qualité patrimoniale et historique du bâtiment nécessite une attention particulière en terme de réhabilitation. La convention d'OPAH-RU autorise donc l'expropriation au motif d'un intérêt architectural faisant craindre une réhabilitation trop complexe ou risquant de compromettre l'intérêt patrimonial.

L'opération précise également les actions financées par l'ANRU sur les espaces publics délaissés ou dévalorisés». Parmi eux les secteurs stratégiques d'un point de vue patrimonial sont identifiés et bénéficieront de subventions. Ainsi seront entrepris des travaux d'aménagement de proximité sur « *le forum qui constitue le cœur de ville en tant que lieu hautement symbolique sur le plan urbain touristique et économique. Si l'organisation architecturale médiévale est agréable pour les promeneurs et souligne la dimension historique de la ville,*

*elle est cependant peu propice aux attentes en matière d'habitabilité et d'animation. C'est pourquoi il a été décidé de créer des espaces de respiration et des lieux de rassemblement ».*

## **B. Le programme de revitalisation des centres bourgs : une convention d'amélioration et de valorisation du patrimoine bâti privé à portée touristique**

Ce second programme expérimental est destiné cette fois-ci aux centres-bourgs exerçant une polarité sur un bassin de vie rural. Témoin de l'importance accordée au patrimoine, tous possèdent un centre ancien de caractère et visent à développer une offre touristique et culturelle basée sur la requalification du centre-ancien.

### *1. Un programme à destination des centres-bourgs ruraux de caractère*

Le programme de revitalisation des centres bourgs a été initié par les ministères du logement et du développement durable ainsi que celui de l'égalité des territoires et de la ruralité.

Il est destiné aux bourgs ruraux qui exercent une polarité à l'échelle d'un bassin de vie qu'ils structurent historiquement malgré leur déclin généralisé.

Ce programme expérimental bénéficie à 54 communes de moins de 10 000 habitants. Le pilotage interministériel est assuré par le commissariat général à l'égalité des territoires auquel est alloué un budget de 230 millions d'euros sur six ans. L'Anah assure quant à elle la mise en œuvre opérationnelle.

Cette convention d'amélioration de l'habitat «  *vise à redynamiser dans leur globalité les centres anciens qui disposent d'un patrimoine immobilier de caractère, mais toujours en mauvais état caractérisé par des logements indignes et vacants* ». L'intérêt patrimonial est à l'origine même de l'initiative de requalifier ces centres-bourgs et se réalisera selon les outils traditionnels de l'Anah. C'est pourquoi le ministère de la culture a été dès le début associé au lancement du programme, en raison notamment du nombre important de communes candidates situées en secteur protégé. La mission actuelle des services d'État de protection du patrimoine vise à assurer la valorisation des bâtiments de caractère durant les opérations.

Le ministère de la culture semble avoir influencé le choix des communes lauréates en favorisant celles privilégiant le développement d'une offre touristique basée sur la réhabilitation de leur patrimoine bâti.

### *2. Un programme visant le développement d'une offre touristique basée sur la valorisation du patrimoine ordinaire privé*

Il est intéressant de souligner la surreprésentation des communes retenues menant la réhabilitation de leur centre-historique dans une perspective de développement touristique. La commission interministérielle a de manière insidieuse privilégié les candidatures des communes dotées du meilleur patrimoine bâti susceptible de diversifier leur développement par l'activité touristique. La réhabilitation à l'aide des fonds de l'Anah a donc pour objectif supplémentaire à la traditionnelle lutte contre les logements dégradés, celui de contribuer à «  *l'attractivité touristique, levier de la revitalisation du centre bourg* ». Cette formulation indique clairement que les communes lauréates doivent profiter de la restauration des édifices de caractère de leur centre historique pour axer leur développement sur le tourisme patrimonial. La convention précise que la commune bénéficiaire s'engage à apporter une offre culturelle et d'hébergement. Par ailleurs depuis le décret du 29 septembre 2006, l'Anah est autorisée à contribuer financièrement à la remise aux normes d'hôtels meublés<sup>38</sup>.

---

<sup>38</sup> MENSA Pauline, «  *Le régime juridique des résidences hôtelières à vocation sociale, une solution aux défaillances des hôtels meublés* » (2016). Mémoire de Master 2 présenté à l'IUAR, 95p.

La commune de Joinville espère par ce programme améliorer l'attractivité de son centre historique par la réhabilitation de son habitat ancien. La commune envisage d'utiliser les aides de l'Anah pour réduire la vacance de son centre ancien qui s'élève au niveau alarmant de 30 %<sup>39</sup>.

L'agonie de son cœur de ville a contribué à de tristes acquisitions d'hôtels particuliers aux seuls fins de les dépouiller. Ces acquéreurs peu scrupuleux sans autre objectif que le désossement total de ces belles demeures pour revendre en pièces détachées « *cheminées, boiseries et parquets d'époque laissant ces bâtiments exsangue et en ruine* ». Des actes particulièrement regrettés par Thierry Paquet, élu en charge de l'urbanisme qui souligne que « *l'habitat du centre-ville, datant des XVIème au XVIIIème est un élément de l'identité de notre cité* ».

Ce patrimoine bâti non protégé est au même titre que les sept monuments inscrits « *la chair de notre richesse patrimoniale et architecturale, c'est pourquoi nous mettons tout en œuvre pour sauver et restaurer ces immenses abîmés. La restauration de l'habitat est au cœur du dispositif de revitalisation du centre bourg* ». Afin de mieux préserver son patrimoine architectural de caractère, la ville a décidé de créer une AVAP et lancé une campagne incitative de ravalement.

L'OPAH-RU lancée en 2015 a pour objectif de restaurer une image attractive de la ville, quand celle-ci mettra en œuvre les actions complémentaires nécessaires pour constituer un pôle d'attractivité touristique, en organisant notamment un circuit commercial local et touristique balisé. La candidature pour l'obtention de labels est également envisagée dans cette nouvelle dynamique.

En dehors de ces expérimentations nationales qui bénéficient d'une prise en compte satisfaisante du patrimoine, les communes disposent de quelques moyens pour favoriser la valorisation du patrimoine ordinaire lors des opérations programmées traditionnelles.

## § 2. LES TECHNIQUES DE VALORISATION DU PATRIMOINE ORDINAIRE : DES PRATIQUES RARES AUX FONDEMENTS LIMITÉS

Plusieurs actions peuvent être mises en œuvre par les collectivités afin d'insérer des enjeux patrimoniaux dans les opérations programmées ou en complément de celles-ci. Cependant, le recours à ces pratiques est rare et leur justification délicate.

### **A. Résumé des moyens permettant la valorisation du patrimoine ordinaire bâti privé lors d'opération d'amélioration de l'habitat**

La valorisation du patrimoine bâti privé durant les opérations programmées de l'habitat peut être directement favorisée par plusieurs méthodes. Certaines s'inscrivent dans la lettre des conventions quand d'autres sont à engager par la commune en complément de celles-ci.

#### *1. Les techniques permises par les conventions : le traitement prioritaire et stratégique du patrimoine*

La rédaction des conventions d'opérations programmées d'amélioration autorise la prise en considération du patrimoine avec un concours financier direct de l'Anah. Si cela peut sembler un détournement de l'objet de l'argent public versé par cette agence créée à d'autres fins, l'Anah accepte malgré tout ce type de convention au motif qu'ils amplifient les effets leviers.

Certaines communes identifient des axes ou îlots à réhabiliter en priorité en raison de leur potentiel patrimonial. Localisés en entrée de ville ou sur les axes emblématiques, ces îlots constituent des symboles communaux et leur restauration prioritaire permet d'enclencher des dynamiques

---

<sup>39</sup> NORSIC Stéphane, « *Joinville, des ambitions fortes pour le centre-ville* » (2016). Anah, dossiers, (consulté en août 2016). [<http://www.anah.fr/dossiers/joinville-des-ambitions-fortes-pour-le-centre-ville/>].

d'entraînement plus fort. Afin de s'assurer du traitement prioritaire de ces immeubles, le maître d'ouvrage peut orienter la facturation qui guide l'activité de celui-ci.

À l'opposé, les rues et îlots non situés sur les secteurs les plus passants ou visibles, sont donc mécaniquement délaissés des conventions.

Les communes ayant identifié des édifices particuliers appartenant à son héritage agricole ou industriel peuvent préciser la destination qu'elle souhaite leur accorder.

La prise en compte de l'intérêt architectural des bâtiments qui est demandée à l'opérateur peut s'avérer plus efficace si elle s'accompagne d'une majoration de ses prestations payées pour toute réhabilitation de ce type d'immeuble. Cela ne peut qu'inciter une démarche active de la part de l'opérateur.

Si l'Anah permet par le biais de formulations astucieuses de concourir directement à la valorisation du patrimoine, la commune a tout intérêt à mettre en œuvre des aides directes complémentaires pour le traitement esthétique des immeubles.

## *2. Les outils mis en œuvre en complément de conventions : les aides directes communales à la valorisation du patrimoine*

Un nombre considérable de municipalités ont mis en œuvre sur leur centre ancien des opérations façades. Elles permettent une valorisation esthétique des façades qui jouent un rôle primordial dans l'ambiance urbaine.

En revanche quelques communes seulement ont décidé de mettre en place un fond municipal spécialement dédié à la restauration du patrimoine et à sa mise en valeur.

À titre d'exemple le conseil municipal de Vitré (35) a voté un «Fonds de rénovation du patrimoine». « Pour en bénéficier, un propriétaire doit établir au préalable un diagnostic structurel de l'immeuble qui sera pris en charge à hauteur de 50 % dans la limite de 300 €. Quant à la subvention accordée pour les travaux, elle s'élèvera à hauteur de 400 € TTC / m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 15 % du coût de travaux »<sup>40</sup>.

Le maire n'écarte pas par ailleurs d'imposer une obligation de réhabilitation par la mise en œuvre de ses pouvoirs de police.

Si les opérations façades sont largement répandues, les dispositifs municipaux d'aides à la valorisation du patrimoine sont en revanche quasi-inexistants.

## **B. Propositions pour une meilleure intégration des préoccupations patrimoniales et limites de la démarche**

Afin de participer directement à la valorisation du patrimoine, l'Anah et les collectivités locales doivent veiller à ajuster l'objet et le champ d'action des opérations programmées. Cependant, les préoccupations patrimoniales ont un coût et ne constituent ni l'objet ni un critère d'attribution de l'Anah.

### *1. Les suggestions pour une préoccupation patrimoniale adéquate : un nécessaire équilibrage de l'objet des opérations programmées vers la valorisation*

Tant que l'Anah n'alloue pas de subvention majorée pour surcoût ou intérêt architectural, les conventions incluant ces préoccupations s'exposent à une base juridique limitée et contestable. L'Anah

<sup>40</sup> CHENEVRIERE Benjamin, « Coup de pouce à la rénovation en centre-ville de Vitré » (2016). Le journal de Vitré, article promotionnel disponible sur le site municipal numérique à : [<http://www.lejournaldevitre.fr/24305/patrimoine-coup-de-pouce-a-la-renovation/>].

ne relève pas ses plafonds d'aide alors que les devis sont inévitablement alourdis par les surcoûts architecturaux.

Le recours au traitement prioritaire des immeubles remarquables justifié par leur plus grande visibilité existe déjà mais pourrait se généraliser. Par ailleurs l'Anah a démontré une certaine souplesse dans la détermination du périmètre des opérations, acceptant souvent des lotissements résidentiels en OPAH multi-sites ou en secteur renforcé de PIG. Une OPAH multi-sites définissant son périmètre en fonction des enjeux patrimoniaux constitue un périmètre tout aussi justifiable.

La mise en œuvre d'opérations d'amélioration de l'habitat peut également être l'occasion de rappeler aux propriétaires leur obligation décennale de ravalement. Les fonds investis par les pouvoirs publics justifient cette contrainte légale envers les propriétaires de façades non traitées depuis parfois une cinquantaine d'année et dévalorisent le paysage urbain.

Au regard de l'apport déterminant du patrimoine bâti sur l'activité économique, de nombreuses municipalités pourraient voter des fonds destinés à la restauration des bâtiments privés à caractère patrimonial visibles de la voie publique. A défaut de marge budgétaire, les communes sont en mesure de diffuser les informations relatives à la valorisation du patrimoine.

Toutes ces techniques et méthodes sont confrontées aux limites des enjeux du patrimoine en période de fortes tensions budgétaires aussi bien des organismes publics que des ménages. De plus ces préoccupations ne figurent pas parmi les priorités des opérations programmées.

## *2. Les limites aux préoccupations patrimoniales des opérations programmées : un champ d'action tourné vers l'œuvre sociale et dicté par une diminution des coûts*

Le maintien et à fortiori la valorisation du patrimoine représente un coût que l'État ne peut assumer. En l'état actuel de la législation s'appliquant au cadre d'action de l'Anah, toute préoccupation patrimoniale ne possède aucune base juridique. Les programmes d'actions territoriaux et les conventions qui de manière astucieuse bénéficient des fonds de l'Anah pour la valorisation du patrimoine bâti peuvent être assimilés à des détournements des crédits de l'Agence.

Les objectifs des opérations programmées sont orientés vers l'amélioration qualitative de l'intérieur des logements et l'action sociale auprès des publics modestes. Les dépenses esthétiques n'ont donc clairement pas leur place dans cette réflexion. L'Anah a été créée pour résorber les situations trop nombreuses de mal logement. Ses missions sont légitimement d'attribuer des subventions pour l'amélioration indispensable de l'habitat, notamment indigne, qui représente une priorité des plus justifiables. Les dépenses esthétiques peuvent difficilement se placer au même niveau.

Quant à la modernisation des logements, elle peut être facteur d'altération de l'identité historique mais est le corolaire d'un patrimoine ordinaire vivant pleinement ancré à la vie actuelle.

## CONCLUSION

La valorisation du patrimoine comporte de nombreux enjeux pour l'attractivité des centres anciens affectés de multiples dysfonctionnements. Cette mise en valeur ne peut actuellement être retenue parmi les critères d'intervention de l'Anah définis par le législateur. En conséquence, les préoccupations patrimoniales n'ont juridiquement pas leur place dans les conventions d'opérations programmées.

La première amorce des préoccupations patrimoniales dans la pyramide des normes de l'Anah est suscitée par des délégations locales et des collectivités délégataires des aides à la pierre. Ces structures mettent à profit leur marge de manœuvre pour orienter leur action vers les enjeux de l'esthétique urbaine. Certains commanditaires de conventions d'opérations programmées suivent ce mouvement en accordant une place au patrimoine, bien que de manière hétérogène.

La plupart des conventions portant sur des centres-anciens ont pour objectif la valorisation de leur identité architecturale. Les maîtres d'ouvrage sont conscients que l'état structurel et esthétique des maisons anciennes en cœur de ville impacte l'attractivité du centre et par ricochet de l'ensemble de la commune. Sachant que les opérations programmées n'ont pas vocation à traiter par des subventions les travaux de réhabilitation et de restauration des éléments patrimoniaux, les conventions se contentent de demander à l'opérateur d'être sensible et exigeant sur les préconisations émises.

Cependant des conventions plus ambitieuses imposent le traitement prioritaire des bâtiments d'intérêt architectural. Cette disposition est justifiée par le rôle symbolique de ces immeubles dont le traitement est susceptible de générer des effets leviers.

Le caractère historique remarquable d'un bâtiment peut être invoqué pour procéder à l'acquisition publique d'un bien. L'utilisation des prérogatives de la puissance publique est conditionnée à l'existence de craintes portant sur l'altération de l'édifice lors de travaux engagés dans le cadre d'une opération.

La valorisation du patrimoine ordinaire lors d'opérations programmées repose sur des mécanismes d'aides et de protection du patrimoine. Les travaux entrepris ouvrent droit à des subventions de dispositifs indépendants de l'Anah. Les opérations façades concernent de nombreux centres anciens, permettant ainsi d'inciter les propriétaires à engager les travaux de ravalement à l'aide de subventions locales. Les immeubles modestes les plus caractéristiques du patrimoine de proximité peuvent quant à eux bénéficier de la Fondation du Patrimoine pour des travaux de restauration et d'embellissement.

Les travaux entrepris lors des opérations programmées enclenchent également les prescriptions des périmètres de protection du patrimoine. En dépit d'une portée des dispositions hétéroclite, des moyens coercitifs peuvent contraindre les propriétaires à la valorisation de leur bien au sein des périmètres les plus lourds.

L'état souvent dégradé du patrimoine ordinaire explique qu'il soit visé par les opérations programmées. L'amélioration du confort intérieur apporte un nouveau souffle non seulement aux bâtiments délaissés mais à tout le centre ancien.

Le gouvernement a lancé deux programmes expérimentaux qui se distinguent par une meilleure considération des atouts du patrimoine ordinaire. Les PNRQAD et le programme de revitalisation des centres bourgs visent au renouveau de communes en difficultés notamment par l'intégration des potentialités de développement économique offertes par leur patrimoine.

La mise en valeur de l'esthétisme à l'aide des fonds de l'Anah se heurte cependant à la vocation même de cet établissement. L'Agence a en effet été créée avant tout pour lutter contre des problématiques sociales, humaines et sanitaires liées au logement. Appeler à la restauration dans les règles de l'art d'une fenêtre séculaire alors que les occupants de ce logement vivent dans des conditions d'indignité peut paraître décalé.

Les efforts de réhabilitation visent à la modernisation indispensable de l'habitat ancien tout en améliorant le cadre de vie global et donc l'attractivité de tout le quartier pour que le patrimoine demeure un trésor vivant, pleinement ancré dans le monde d'aujourd'hui.

## LEXIQUE

- **Accédant** : Personne en train d'acquérir un bien, en particulier un logement.
- **Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine** et **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager** (A(M)VAP et ZPPAUP) : Zone rurale ou urbaine soumise à un régime souple de protection du patrimoine justifiée par son intérêt historique, esthétique, architectural, urbain ou paysager. Elle se traduit par un règlement annexé au PLU (servitude d'utilité publique) ayant pour objet la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans un souci de prise en compte des enjeux environnementaux sur le périmètre choisi. Son respect est garanti par l'ABF qui n'est cependant habilité qu'à délivrer un avis simple pour toute demande d'autorisation de travaux.
- **Appartement (logement collectif)** : logement faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus avec une entrée commune.
- **Architecte des Bâtiments de France** (ABF) : fonctionnaire appartenant au corps des architectes et urbanistes de l'État qui assure une mission de service public de protection et valorisation du patrimoine. Présent dans chaque département au sein des STAP, il émet un avis dont la portée diffère selon l'espace protégé pour toute demande de travaux.
- **Architecture vernaculaire** : architecture propre à une région et à une époque donnée.
- **Avenue et boulevard** : « promenade plantée d'arbres sur l'emplacement d'anciens rempart » (1800) permettant de contourner la ville puisqu'il constitue une ceinture périphérique. Par volonté d'extension du prestige, un boulevard désigne une large voie urbaine. La nomenclature n'a pas permis de conserver bien longtemps l'appellation boulevard aux voies concentriques installées sur d'anciens remparts. On l'opposait à l'avenue qui permet d'entrer ou sortir de la ville.
- **Baie** : désigne une ouverture dans un mur. Elle sert de porte, fenêtre ou est simplement un ornement en cas de baie aveugle.
- **Combles perdus** : désigne l'espace situé entre la toiture et le plafond. Ce volume est trop petit pour être aménagé en pièce mais est couramment utilisé pour l'installation de matériaux isolant en raison des importantes déperditions par le plafond et le caractère invisible et la simplicité de l'opération.
- **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement** (CAUE.) : association présente dans chaque département qui assure une mission de service public pour la promotion et le développement de la qualité architecturale, urbaine et environnementale. Composée d'une équipe pluridisciplinaire, l'organisme accompagne les maîtres d'ouvrages (particuliers, collectivités...) en amont de leurs projets de construction et d'aménagement. Certaines communes font bénéficier leurs administrés d'une permanence mensuelle d'architectes conseils.

- **Déclaration préalable** : autorisation d'urbanisme exigée pour les travaux d'aménagement de faible importance.
  - Le dépôt au service instructeur d'une déclaration préalable est nécessaire pour les travaux :
  - Dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est supérieure à 5m<sup>2</sup> mais inférieure à 20m<sup>2</sup> (40m<sup>2</sup> en zone urbaine d'un PLU pour les constructions existantes) et une hauteur de 12m maximum.
  - De ravalement de façade : sauf s'ils n'ont que pour fonction de strictement remettre à l'état initial.
  - De changement de destination : si aucune modification à la structure porteuse et la façade n'est apportée.
- **Édicule** : terme architectural désignant des petites constructions érigées sur l'espace public ou des ajouts en saillie d'un immeuble qui sont à l'origine d'une modification de sa physionomie.
- **Encorbellement** : Désigne en maçonnerie toute saillie en porte à faux d'un mur (surface unie).
- **Épannelage** : terme architectural désigne une sculpture ou un ornement obtenu après l'utilisation de la technique de dégrossissement d'un matériau (pierres, bois).
- **Fenêtre ou porte à croisée** : style architectural apparu à la fin du XIV<sup>ème</sup> siècle, un transept est ajouté au meneau formant ainsi une croix latine.
- **Fenêtre ou porte à meneau** : un meneau est un élément structural vertical qui divise la baie d'une fenêtre ou d'une porte. L'objectif est d'être un soutien structurel à un arc ou linteau au-dessus de cette ouverture. Apparaissent avant le X<sup>ème</sup> siècle, et surtout après dans l'architecture romane.
- **Fronton** : terme architectural qui désigne un ornement positionné comme couronnement d'une façade ou de plusieurs éléments de la façade.
- **Génoise** : débord de la toiture caractéristique de la Provence, cet encorbellement d'une à quatre rangées de tuiles permet de protéger la chaux du mur de l'infiltration de l'eau.
- **Immeuble de rapport** : Aussi appelé hôtel de rapport ou immeuble à loyer. Typologie architecturale répandu au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle qui par sa destination souvent populaire encourage la répétition des façades et des matériaux. Leur édification est le fruit d'une opération immobilière réalisée à la suite d'une division des terrains en lots.
- **Le mouvement moderne** : mouvement architectural né dans les années 20 et devenu hégémonique en France dans l'immédiat après-guerre dans un objectif de reconstruction rapide. Mené par Le Corbusier, ce mouvement préconise l'industrialisation de la construction, la standardisation des logements et leur fonctionnalité.
- **Maître d'œuvre** : Entité retenue par le maître d'ouvrage pour réaliser l'ouvrage selon les conditions fixées par le maître d'ouvrage.
- **Maître d'ouvrage** : Entité porteuse du besoin, définissant l'objectif du projet, son calendrier et son budget. Il est aussi responsable de l'expression fonctionnelle des besoins, mais ne dispose pas des compétences techniques pour la réalisation.
- **Monuments Historiques (MH)** : édifice ayant reçu par arrêté une protection particulière (constituant une servitude de droit public) en raison de son intérêt architectural, artistique, historique, technique ou scientifique.
- **Opération Façade** : dispositif mis en œuvre par un conseil municipal, qui consiste à inciter les propriétaires privés à réaliser des travaux de ravalement de façade par l'octroi d'une subvention. C'est un outil volontariste de valorisation de l'attractivité d'une commune qui associe ; aide financière incitative d'une ou plusieurs collectivités avec un soutien technique et administratif de spécialistes (ABF, architectes-conseils du CAUE). La commune est libre de définir les conditions d'éligibilité au

programme en définissant un périmètre précis, les travaux subventionnables, les éventuelles prescriptions architecturales ainsi que le montant de l'aide.

- **Particulier** : un propriétaire personne physique n'ayant pas un statut professionnel. Une SCI ne peut se prévaloir du statut de particulier.
- **Permis de Construire** : autorisation d'urbanisme exigée pour les travaux conséquents.
- **Persienne** : désigne un contrevent fermant une baie constituée d'une seule pièce (ou de plusieurs vantaux) et comportant un assemblage à claire voie de lamelles inclinées qui arrêtent les rayons directs du soleil tout en laissant l'air circuler.
- **Parcours résidentiel** : désigne l'évolution des besoins relatif au logement d'une famille, dont l'origine se trouve dans les mutations affectant celle-ci (revenus, lieu de travail, taille, âge, mobilité).
- **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** : document d'urbanisme phare du niveau communal (et bientôt intercommunal) qui réglemente l'utilisation des sols en s'imposant à toute demande d'autorisation de travaux. Son respect est assuré par le service urbanisme communal.
- **Ragréage** : opération consistant à restaurer les imperfections d'une pierre à l'aide de poussière de pierre mélangé à de la chaux.
- **Reconnu Garant de l'Environnement (RGE)** : label délivré par un organisme d'État aux artisans et entreprises du bâtiment qui en ont fait la demande et qui attestent d'un niveau de compétence. Seuls les professionnels labélisés RGE peuvent réaliser les travaux dans le cadre du CITE et du PTZ.
- **Secteur sauvegardé** : zone urbaine soumise au régime le plus fort de protection du patrimoine en droit français justifié par son intérêt historique et esthétique. Il se traduit par un document d'urbanisme (le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) qui se substitue au PLU sur le périmètre. Ce document contient des prescriptions architecturales assurant la conservation des immeubles dont le respect est garanti par l'ABF habilité à délivrer un avis conforme pour toute demande d'autorisation de travaux. À la différence des AVAP, l'ABF peut réglementer les matériaux, imposer la démolition d'un immeuble et réglementer l'intérieur des édifices.
- **Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine (STAP)** : services déconcentrés (sous l'autorité du ministère de la culture) chargés de promouvoir et de protéger la qualité architecturale, urbaine et paysagère. Assurent le relais dans chaque département de l'ensemble des politiques relatives au patrimoine.
- **Skyline** : terme anglais désignant un panorama urbain. Il s'agit d'une ligne d'horizon constitué des édifices les plus proéminents ou les plus identifiables d'une commune. Ces constructions humaines visibles depuis l'extérieur de la commune lui donnent son caractère atypique et reconnaissable.
- **Société translucide** : société de capitaux (SAS, SA) qui par son activité d'investissement est soumise à un régime fiscal particulier l'exonérant d'impôt sur les sociétés (SAS, SA, société de construction ou d'acquisition d'immeubles, société d'investissement en valeurs immobilières).
- **Société transparente** : société dont les revenus dégagés sont directement imposés à l'impôt sur le revenu entre les mains des associés. Ce n'est pas la société qui est imposée mais les associés en fonction de leurs statuts. Il s'agit de sociétés à responsabilité illimitée. (SCI, SNC, SCS, société en participation, société créée de fait).

## BIBLIOGRAPHIE

### OUVRAGES

#### Dictionnaires de l'urbanisme

- CHOAY Françoise et MERLIN Pierre, « *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement* » (2010). Presses universitaires de France, Paris, 880p.
- BRUN Jacques, DRIANT Jean-Claude et SEGAUD Marion, « *Dictionnaire de l'habitat et du logement* » (2002). Armand Colin, Paris, 421p.

#### Ouvrages juridiques

- AUBY Jean-Bernard, PERINET-MARQUET Hugues et ROZEN Noguellou, « *Droit de l'urbanisme et de la construction* » (2015). Montchrestien, Domat droit public/privé, 10ème édition, 1198p.
- SOLER-COUTEAUX Pierre, LLORENS François, LAVIELLE Nadine et DEBOUY Christian (dir), « *Droit et financement du logement social* » (2012). Le moniteur, Essentiels experts, Paris, 520p.
- QUILICHINI Paul, « *La politique locale de l'habitat* » (2006). Le moniteur, Essentiels experts, Paris, 378p.
- SOLER-COUTEAUX, GILLIG David STREBLER Jean-Philippe et DEBOUY Christian (dir), « *Les autorisations d'urbanisme* », (2008). Éditions le moniteur, Essentiels experts, Paris, 360p.
- PLANCHET Pascal et DEBOUY Christian (dir), « *Droit de l'urbanisme et protection du patrimoine* » (2009). Éditions le moniteur, Essentiels experts, Paris, 411p.
- GUILLOT PHILIPPE, « *Droit du patrimoine culturel et naturel* » (2006). Éditions Ellipses, Paris, 159p.
- DEVERNOIS Nils, MULLER Sara et LE BIHAN Gérard, « *Gestion du patrimoine urbain et revitalisation des quartiers anciens : l'éclairage de l'expérience française* » (2014). Agence Française de Développement, Paris, 192p.

#### Ouvrages techniques à destination des professionnels ou étudiants

- POUGET André, « *Amélioration thermique des bâtiments collectifs construits de 1850 à 1974* » (2011). Edipa, Paris, 327p.
- BERNIER Lyne, DORMAELS Mathieu et LE FUR Yann, « *La patrimonialisation de l'urbain* » (2012). Collection nouveaux patrimoine, Presse de l'université du Québec, Québec, 237p.
- BOCQUET Denis, « *Dresde reconstruction : processus de patrimonialisation et investissement civique* » In « *Rénovation urbaine et patrimoines : rencontres urbaines de Mazier* » (2010). Pôle universitaire de Saint-Brieuc, Saint-Brieuc, p133à 144.
- Anah, Ministère de la culture, ministère de l'équipement, « *Intervenir en quartiers anciens* » (1999). Le Moniteur, guides juridiques, Paris, 533p.

## Ouvrages touristiques et géographiques

- AGUET Isabelle, « *La Provence du bonheur* » (1999). Delta, Marseille, 128p.
- BORNECQUE Robert, « *Briançon sentinelle des Alpes* » (2007). Éditions le Dauphiné Libéré, Les patrimoines, Veurey, 50p.
- GAUTIER Didier, « *Puyoubier Sainte-Victoire, portrait d'un village en Provence* » (2005). CAUE 13, Marseille, 190p.
- Conseil général du 13, « *Atlas du 21<sup>ème</sup> siècle* » (2003). Conseil Départemental des Bouches du Rhône, Marseille, 170p.

## Ouvrage socio-économique

- GUILLY Christophe, « *La France périphérique : comment on a sacrifié les classes populaires* » (2014). Flammarion, Paris, p. 183.

## Histoire de l'urbanisme

- PAWLOWSKI Krzysztof, « *Les circulades Languedociennes de l'An Mille : naissance de l'urbanisme européen* » (2000). Presse du Languedoc, Montpellier, 220p.
- BENOVOLO Leonardo, « *Histoire de la ville* » (2000). Éditions Parenthèses, Rome, p.150 à 152 et p.178 à 259.

## Le patrimoine et l'urbain

- SADORGE J-L et CHEVALLIER Denis, « *Quand le patrimoine fait vivre les territoires* » (1997). Les éditions du Centre National de la Fonction Publique Territoriale, Paris, 180p.
- DE SAINT PIERRE Caroline, « *La ville patrimoine, formes logiques, enjeux et stratégies* » (2014) Presses universitaires de Rennes, Art et société, Rennes, 240p.
- DESVIGNE Michel, « *Le paysage en préalable* » (2011). Parenthèses, Grand prix de l'urbanisme, Marseille, 125p.

## MÉMOIRES ET DIAGNOSTICS TERRITORIAUX UNIVERSITAIRES

- FARGES Vincent, HOUBERDON Jérôme et WATELET Michael, « *Aubagne cœur de ville, à la recherche d'un nouveau souffle* » (2015). Diagnostic territorial de Master 1 présenté à l'I.U.A.R, 54p.
- MENSA Pauline, « *Le régime juridique des résidences hôtelières à vocation sociale, une solution aux défaillances des hôtels meublés* » (2016). Mémoire de Master 2 présenté à l'IUAR, 95p.
- DANIEL Élisabeth, « *La mise en œuvre du PNRQAD: effet de rupture ou de continuité dans les pratiques des aménageurs* » (2012). Mémoire de Master 2 présenté à l'IUAR, 130p.

## REVUES, PÉRIODIQUES

- Conseil général des Bouches-du-Rhône, « *Le patrimoine des Bouches-du-Rhône* » (2014). Rédaction connaissance des arts, hors-série, Marseille, 49p.
- DE MONTCLOS Violaine, « *Ceux qui massacrent la France* » (2014). Le point, n°2167, p.62 à 76.

## Journaux d'informations communales :

- ROUZAUD Antoine, « *Lever de rideau sur le théâtre de la chaudronnerie* » (2016). Journal Ciotaden d'information municipale, n°160, 30p.

## Périodiques numériques : cahiers de l'Anah

- RAINALDI Victor, « *Des opérations en plateaux pour redynamiser les centres anciens* » in « *Nouvelles perspectives pour les centres bourgs* » (2015). p. 25 à 27, les cahiers de l'Anah n°146, 32p.
- DUBROCA Laurence, « *Redynamiser les quartiers anciens de centre-ville* » (2016). Les cahiers de l'Anah, n°149 juillet 2016, p.15 à 28, publication disponible aux actualités de l'Anah à : [\[http://www.anah.fr/fileadmin/anh/Mediatheque/Publications/Les\\_cahiers\\_Anah/cahiers-Anah-149.pdf\]](http://www.anah.fr/fileadmin/anh/Mediatheque/Publications/Les_cahiers_Anah/cahiers-Anah-149.pdf).
- BOCCARA Laurence, « *Recyclage foncier, des outils pour changer la ville* » (2013). Les cahiers de l'Anah, n°140, p.27 à 35, Publication disponible sur les actualités de l'Anah à : [\[www.anah.fr/fileadmin/anh/Mediatheque/Publications/Les\\_cahiers\\_Anah/cahiers-anah-140.pdf\]](http://www.anah.fr/fileadmin/anh/Mediatheque/Publications/Les_cahiers_Anah/cahiers-anah-140.pdf).

## CONVENTIONS D'OPÉRATIONS PROGRAMMÉES

### Conventions de P.I.G.

- Conseil Départemental des Hautes-Alpes, « *PIG départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique 2014-2016* » (2014). 27p. convention disponible en format pdf sur trouver une opération programmée à : [\[http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention\\_005PIG004.pdf\]](http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention_005PIG004.pdf).
- Conseil Départemental du Gard, « *Programme d'intérêt général habiter mieux* » (2016). 22p. convention disponible en format pdf sur trouver une opération programmée à : [\[http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/convention\\_030PIG012.pdf\]](http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/convention_030PIG012.pdf).

### Conventions d'OPAH-RU

- Commune du Puy-en-Velay, « *OPAH RU sur le centre-ville du Puy-en-Velay 2012-2017* » (2012). Ville du Puy, 36p. convention disponible en format pdf sur trouver une opération programmée à : [\[http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention%20043OPA009.pdf\]](http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention%20043OPA009.pdf).
- Commune d'Avignon. « *OPAH-RU communale à volet copropriété dégradé 2014-2018* » (2014). Ville d'Avignon, 35p, convention disponible en format pdf sur trouver une opération programmée à : [\[http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention%20084OPA010.pdf\]](http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention%20084OPA010.pdf).
- Commune de Thiers, « *OPAH-RU 2011-2016* » (2011). Ville de Thiers, 45p. convention disponible en format pdf sur trouver une opération programmée à : [\[http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention%20063OPA015.pdf\]](http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention%20063OPA015.pdf).
- Communauté d'Agglomération de Béziers, « *OPAH-RU cœur vivant avec volet copropriétés dégradées en lien avec le PNRQAD 2012-2017* » (2012). Intercommunalité de Béziers, 12p, convention disponible sur trouver une opération programmée à : [\[http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention%20034OPA016.pdf\]](http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention%20034OPA016.pdf).

### Conventions d'OPAH-RR

- Communauté de communes de Touraine Sud, « *OPAH RR 2012-2017* » (2012). Intercommunalité de Touraine Sud, 31p. convention disponible en format pdf sur trouver une opération programmée à : [\[http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention\\_037OPA015.pdf\]](http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention_037OPA015.pdf).
- Communauté de communes du Chardon Lorrain, « *OPAH RR du Chardon Lorrain* » (2013). 8p. convention disponible en format pdf sur trouver une opération programmée à : [\[http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention%20054OPA029%201.pdf\]](http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention%20054OPA029%201.pdf).

### Conventions d'OPAH

- Communauté de communes la Térazeze « *OPAH du pays d'Albret 2014-2016* », (2014). 22p. convention d'opération disponible en format PDF sur trouver une opération programmée à : [\[http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention%20047OPA010.pdf\]](http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention%20047OPA010.pdf).

- Commune d'Aix en Provence, « *OPAH vivre ensemble le centre-ville 2013-2015* » (2013). Ville d'Aix, 30p. convention disponible en format pdf à : [http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/convention\\_013OPA022\\_1.pdf](http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/convention_013OPA022_1.pdf).

## RÈGLEMENT DE PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DU PATRIMOINE

### Règlements d'AVAP

- Commune de La Baule-Escoublac, « *Règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine* » (2010). 80p. règlement disponible sur le site communal en format pdf à : <http://www.labaule.fr/aire-de-mise-en-valeur-de-larchitecture-et-du-patrimoine-avap-ex-zppaup>.
- Commune de Rognes, « *Transformation de la ZPPAUP en AVAP* » (2013). 54p. dernière version du projet de transformation de la ZPPAUP en AVAP, disponible en format pdf sur le site communal à : <http://www.ville-rognes.fr/index.php/L-AVAP?pidpage=114&afficheMenuContextuel=true>.
- Commune de Toulon, « *AVAP // Règlement* », (2014). 50p. règlement disponible sur le site communal à : <http://toulon.fr/avap>.
- Commune de Domme, « *Zone de Protection du Patrimoine de l'Architecture et des Paysages* » (2008). 52p. règlement disponible sur le site de la DRAC Aquitaine-Limousin-Poitou-Charente à <http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes/Patrimoine-Architecture/>.
- Commune d'Annecy, « *Règlement de l'AVAP* » (2016). 161p. règlement disponible sur le site communal en format pdf à : <http://www.annecy.fr/806-le-dossier-de-l-avap.htm>.

### Règlements de secteurs sauvegardés

- DRAC PACA, « *Règlement Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur Aix-en-Provence* » (2012). 133p. règlement disponible en format pdf sur le site communal à : <http://www.aixenprovence.fr/Consulter-le-PSMV>.
- DRAC Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes, « *Secteur sauvegardé Sarlat, Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, règlement* » (1989). 22p, disponible en format pdf sur le site de la DRAC ALPC à <http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Aquitaine-Limousin-Poitou-/Secteurs-sauvegardes-Dordogne/S.S-de-SARLAT-LA-CANEDA>.
- DRAC Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes, « *Règlement du PSMV de Poitiers : révision-extension du secteur sauvegardé* » (2012). 62p. règlement disponible en format pdf sur le site communal à : [http://www.grandpoitiers.fr/c\\_177\\_750\\_Plan\\_de\\_Sauvegarde\\_PSMV\\_.html](http://www.grandpoitiers.fr/c_177_750_Plan_de_Sauvegarde_PSMV_.html).
- DRAC A.L.C.A., « *Règlement du secteur sauvegardé de la ville de Colmar* » (1998). 27p. règlement disponible en format pdf sur le site communal à : [http://www.colmar.fr/sites/colmar.fr/files/vivre/urbanisme-voirie-sols/secteur\\_sauvegarde](http://www.colmar.fr/sites/colmar.fr/files/vivre/urbanisme-voirie-sols/secteur_sauvegarde).
- D.R.A.C. Bretagne, « *Secteur sauvegardé de Rennes, P.S.M.V., règlement littéral* » (2016). 78p. règlement disponible sur le site communal à : <http://metropole.rennes.fr/politiques-publiques/transports-urbanisme-environnement/les-plans-locaux-d-urbanisme/plan-sauvegarde-et-mise-en-valeur-rennes-psmv/>.

## PROGRAMME D' ACTIONS ET RÈGLEMENTS SANITAIRES DÉPARTEMENTAUX

### Programme d'actions des conseils départementaux

- Service aménagement et logement du département de Haute Saône, « *Programme d'actions territorial 2010* » (2010). Conseil Départemental de Haute Saône, p.4 et 9, règlement disponible en format pdf à : <http://www.lozere.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-Construction-et-Logement/Logement/L-Anah-Agence-nationale-de-l-habitat/l-Anah/Le-programme-d-actions-departemental-2016>.

- Conseil Départemental de la Dordogne, « *PIG lutte contre l'habitat indigne et non décent 2015-2018* » (2015). 22p. règlement disponible en format pdf sur trouver une opération programmée à : [\[http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/convention\\_024PIG015.pdf\]](http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/convention_024PIG015.pdf).
- Conseil Départemental du Gard, « Programme d'intérêt général habiter mieux » (2016). 22p. règlement disponible en format pdf sur trouver une opération programmée à : [\[http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/convention\\_030PIG012.pdf\]](http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/convention_030PIG012.pdf).
- Conseil Départemental des Hautes-Alpes, « *PIG départemental de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique 2014-2016* » (2014). 27p. règlement disponible en format pdf sur trouver une opération programmée à : [\[http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention\\_005PIG004.pdf\]](http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/Convention_005PIG004.pdf).

## Programme d'actions des délégations locales

- Délégation locale des Hauts de Seine, « *Programme d'actions 2016* » (2016). Préfecture des hauts de Seine, 25p. règlement disponible en format pdf à : [\[http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/content/download/8567/64336/file/2016-07\\_01\\_RAA%20sp%C3%A9cial%20DRIHL%20ANAH%20Programmes%20d'actions%202016%20du%201er%20juillet%202016\]](http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/content/download/8567/64336/file/2016-07_01_RAA%20sp%C3%A9cial%20DRIHL%20ANAH%20Programmes%20d'actions%202016%20du%201er%20juillet%202016).

## Programme d'actions des intercommunalités

- Communauté d'agglomération de Quimper, « *Programme d'actions de l'habitat privé n°6 année 2016* » (2016). Quimper communauté, 13p. règlement disponible en format pdf à : [\[http://www.adil29.org/fileadmin/Sites/ADIL\\_29/documents/Fiches\\_pratiques/Programme\\_d\\_actions\\_QC.pdf\]](http://www.adil29.org/fileadmin/Sites/ADIL_29/documents/Fiches_pratiques/Programme_d_actions_QC.pdf).
- Direction de l'habitat et de la cohésion sociale de la Communauté urbaine de Marseille Provence Métropole, « *Programme d'actions 2015* » (2015). Communauté urbaine de Marseille Provence Métropole, p.18, règlement disponible en format pdf à : [\[http://www.marseille-provence.fr/index.php/documents/competences/habitat/programme-dactions-territorial-2015/1561-programme-dactions-territorial-2015/file\]](http://www.marseille-provence.fr/index.php/documents/competences/habitat/programme-dactions-territorial-2015/1561-programme-dactions-territorial-2015/file).

## Règlement sanitaire départemental

- A.R.S. P.A.C.A., « *Règlement Sanitaire Départemental des Bouches-du-Rhône* » (2016). Préfecture des Bouches-du-Rhône, 103p.
- A.R.S. A.R.A., « *Règlement Sanitaire Départemental de l'Ardèche* » (2015). Préfecture de l'Ardèche, 22p.

## SITOGRAPHIE

### Portail de l'Agence Nationale Site de l'Anah

- Agence Nationale de l'Habitat, « *Une réponse territoriale aux enjeux de l'habitat privé* » (2016). Ministère du logement et du développement durable, page d'accueil consultable à : [\[http://www.anah.fr/\]](http://www.anah.fr/).
- Agence Nationale de l'Habitat, « *Qu'est-ce qu'une opération programmée d'amélioration de l'habitat* » (2015). Ministère du logement et du développement durable, (consulté en février 2016), résumé à destination des bénéficiaires disponible sur le site de l'Anah à : [\[http://www.anah.fr/decideurs-publics/les-operations-programmees/quest-ce-que-une-operation-programmee/\]](http://www.anah.fr/decideurs-publics/les-operations-programmees/quest-ce-que-une-operation-programmee/).
- Agence Nationale de l'Habitat, « *Trouver une opération programmée* » (2016). Ministère du logement et du développement durable, (page mise à jour quotidiennement), représentation cartographique des opérations programmées en cours disponible sur le site de l'Anah à : [\[http://www.anah.fr/decideurs-publics/les-operations-programmees/quest-ce-que-une-operation-programmee/\]](http://www.anah.fr/decideurs-publics/les-operations-programmees/quest-ce-que-une-operation-programmee/).
- Direction générale des patrimoines « *Les AVAP* » (2012). Ministère de la culture et de la communication, 21p. guide pratique disponible en format pdf à : [\[www.culturecommunication.gouv.fr/content/download/38140/.../2/.../avap%203.pdf\]](http://www.culturecommunication.gouv.fr/content/download/38140/.../2/.../avap%203.pdf)

- DORKEL Jérôme, « *Un service innovant pour inciter à louer des logements vacants* » (2016). Anah, consulté en juillet 2016, article disponible sur les actualités de l'Anah à : <http://www.anah.fr/actualites/detail/actualite/un-service-innovant-pour-inciter-a-louer-les-logements-vacants/>].
- Agence NAtionale de l'Habitat, « *Salins-les-Bains : l'attractivité touristique, levier de la revitalisation du centre-bourg* » (2016). Ministère du logement et du développement durable, article des actualités de l'Anah consultable à : <http://www.anah.fr/actualites/detail/actualite/salins-les-bains-lattractivite-touristique-levier-de-la-revitalisation-du-centre-bourg/>].
- Agence NAtionale de l'Habitat, « *Centre bourg : une opportunité de développement économique local* » (2016). Ministère du logement et du développement durable, article des actualités de l'Anah consultable à : <http://www.anah.fr/actualites/detail/actualite/centres-bourgs-une-opportunite-de-developpement-economique-local/>].

## Sites parlementaires et rapport gouvernementaux

- DALLIER Philippe, « *Les délégations de compétences dans le domaine du logement (aides à la pierre et contingents préfectoraux)* » (2011). Site du Sénat, Rapport d'information n°570 fait au nom de la commission des finances, rapport disponible à : [www.senat.fr/rap/r10-570\\_mono.html](http://www.senat.fr/rap/r10-570_mono.html)].
- MOREAUX Sylvain et FRANCOIS Dominique, « *Chiffres et statistiques : le parc de logements en France métropolitaine en 2012* » (2014). Commissariat Général au Développement Durable, 9p, Rapport d'observations et de statistiques disponible en format pdf à : [http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/CS534\\_cle099a94.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/CS534_cle099a94.pdf)].
- BENHAMOU Françoise et THESMAR David, « *Valoriser le patrimoine culturel de la France* » (2011). Conseil d'Analyse Économique, 162p. rapport d'une commission gouvernementale disponible en format pdf. sur : <http://www.enssib.fr/bibliotheque-numerique/documents/49518-valoriser-le-patrimoine-culturel-de-la-france.pdf>].

## Journal municipal numérique

- Service communication de la ville de Haguenau, « *L'éco-quartier Thurot* », Ville de Haguenau, (consulté en août 2016) article promotionnel disponible sur le site communal à : <http://grandsprojets.ville-haguenau.fr/eco-quartier-thurot-0>].
- CHENEVRIERE Benjamin, « *Coup de pouce à la rénovation en centre-ville de Vitré* » (2016). Le journal de Vitré, article promotionnel disponible sur le site municipal numérique à : <http://www.lejournaldevitre.fr/24305/patrimoine-coup-de-pouce-a-la-renovation/>].

## Publications techniques à destination des professionnels ou étudiants

- BERTHELOT Denis, « *Les AVAP décryptées* » (2013). CERTU les outils de l'aménagement, (consulté en décembre 2013) fiche technique disponible sur : <http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/avap-aies-de-valorisation-de-l-architecture-et-du-r261.html>].
- HELIAS Aurélien, « *Patrimoine : les 5 dispositions du projet de loi Pellerin impactant les collectivités* » (2015), Le courrier des maires et élus locaux, (consulté en novembre 2015), en ligne sur : <http://www.courrierdesmaires.fr/51587/patrimoine-les-cinq-dispositions-du-projet-de-loi-pellerin-impactant-les-collectivites/>].
- Direction de l'habitat du conseil de territoire du Pays d'Aix, « *Les aides financières pour l'habitat privé, territoire du Pays d'Aix* » (2015). Territoire du Pays d'Aix, document interne non consultable, 14p.

## Fiches conseils à destination des administrés

- DRAC ACAL, « *Les monuments historiques* » (2013). Ministère de la culture et de la communication, fiche conseil disponible en format pdf sur le site de la DRAC ACAL à : <http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine/Aides-et-demarches/Fiches-conseils-patrimoine-et-environnement/Fiches-conseils-des-UDAP-Meurthe-et-Moselle-Meuse-Moselle-et-Vosges>].

- ROIG Éric, « *Déclaration préalable ou permis de construire* » (2013). Droit-finances.net, article technique disponible en ligne à : [<http://droit-finances.commentcamarche.net/contents/665-declaration-prealable-ou-permis-de-construire>].
- PICARD Francis, « *Lettre d'information de la Fondation Patrimoine délégation île de France* » (2007). Fondation du patrimoine île de France, 4p. fiche disponible en format pdf sur le portail de la délégation locale du patrimoine à : [[www.fondation-patrimoine.org/fr/ile-de-france-12](http://www.fondation-patrimoine.org/fr/ile-de-france-12)].
- GOURDON Rayko, « *Rapport de présentation de la ZPPAUP de Domme* » (2008). en ligne sur : [[www.culturecommunication.gouv.fr/rapport/de/presentation/ZPPAUP/DOMME=fr](http://www.culturecommunication.gouv.fr/rapport/de/presentation/ZPPAUP/DOMME=fr)].
- GENTILI Agathe, « *La portée des avis des ABF modifiée par une proposition de loi* » (2015). Légibase urbanisme, (consulté en janvier 2016), fiche technique disponible en format pdf à : [<http://urbanisme.legibase.fr/actualites/prospective/la-portee-des-avis-des-architectes-des-batiments>].

## Associations de défense du patrimoine

- LACAZE Julien et RYKNER Didier, « *Moins de protection et désengagement de l'État : les dangers de la loi patrimoine* » (2014). La tribune de l'art : l'actualité du patrimoine et de l'art occidental du moyen-âge aux années 30, (consulté en novembre 2014), Article de cette association de défense du patrimoine disponible en ligne sur : [<http://www.latribunedelart.com/moins-de-protection-et-desengagement-de-l-etat-les-dangers-de-la-loi-patrimoine>].
- Association patrimoine AURHALPIN, « *L'Architecte des Bâtiments de France* » (2012). LUR-FNASSEM, (consulté en janvier 2016), fiche technique disponible en ligne à [<http://patrimoine-environnement.fr/larchitecte-des-batiments-de-france/>].

## Articles de journaux numériques

- BOMMELAER Claire, « *La fondation du patrimoine perd la moitié de son budget* » (2016). Le Figaro économie, (consulté en avril 2016) article numérique disponible sur : [<http://www.lefigaro.fr/conjoncture/2016/03/16/20002-20160316ARTFIG00003-la-fondation-du-patrimoine-perd-la-moitie-de-son-budget.php>].
- Luc LEROUX, « *Les Pennes-Mirabeau, bonnet d'âne pour la création de logements sociaux* » (2015). Le monde, (consulté en novembre 2015), article numérique disponible en ligne sur : [<http://www.lemonde.fr/logement/article/2015/10/26/les-pennes-mirabeau-bonnet-d-ane-pour-la-creation-de-logements-sociaux>].
- CONTRAIRE Gilles, « *Une étude pointe 65550 logements vacants et en situation de blocage dans la métropole lilloise* » (2016), La Voix du Nord, article numérique disponible en ligne sur : [<http://www.lavoixdunord.fr/region/une-etude-pointe-6550-logements-vacants-et-en-situation-de-ia19b0n3386155>].
- Le Canard Enchaîné, « *Paiement des fonctionnaires : l'État a dépensé 400 millions d'euros pour un logiciel qui ne marche pas* » (2015), Politique.net, copie d'un article du Canard enchaîné disponible en ligne sur : [<http://www.politique.net/2015021101-logiciel-operateur-national-de-paie.html>].
- DE JARCY Xavier et REMY Vincent, « *Comment la France est devenue moche* » (2010). Télérama, (consulté en novembre 2015), article numérique disponible en ligne sur : [<http://www.telerama.fr/monde/comment-la-france-est-devenue-moche,52457.php>].
- Capital, « *Immobilier : toutes les aides pour rénover vos vieilles pierres* » (2011). Capital, article numérique en ligne sur : [<http://www.capital.fr/immobilier/actualites/immobilier-toutes-les-aides-pour-renover-vos-vieilles-pierres-596794>].
- Isabelle et LEBLANC Nicolas, « *La France vit un deuxième exode rural* » (2016). Le Monde logement, article numérique payant à : [[http://www.lemonde.fr/logement/article/2016/08/05/l-inquietante-devitalisation-des-bourgs\\_4978713\\_1653445.html](http://www.lemonde.fr/logement/article/2016/08/05/l-inquietante-devitalisation-des-bourgs_4978713_1653445.html)].
- RIDET Philippe, « *Pompéi s'effondre, symbole d'une Italie en état de catastrophe naturelle* » (2010). Le monde culture, (Consulté en mars 2016), article numérique disponible en ligne sur : [[http://www.lemonde.fr/culture/article/2010/11/12/un-edifice-effondre-a-pompei-symbole-d-un-pays-en-etat-de-catastrophe-culturelle\\_1439124\\_3246.html](http://www.lemonde.fr/culture/article/2010/11/12/un-edifice-effondre-a-pompei-symbole-d-un-pays-en-etat-de-catastrophe-culturelle_1439124_3246.html)].

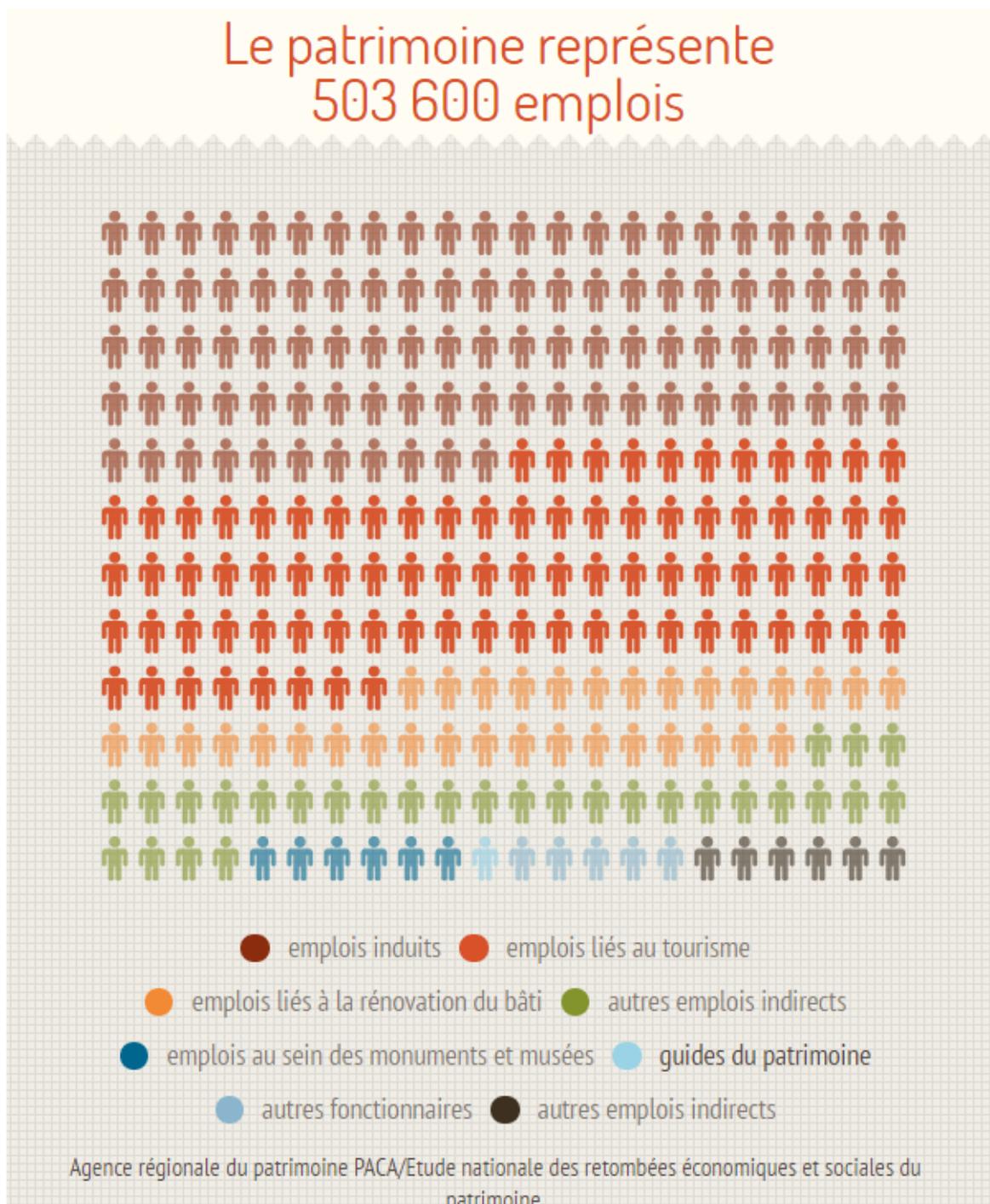
- DUDOGNON Arnaud, « *France, le Patrimoine ça rapporte* » (2012). Économie Matin, article numérique disponible à : [[www.economiematin.fr/news-journees-patrimoine-tourisme-retombees-economiques](http://www.economiematin.fr/news-journees-patrimoine-tourisme-retombees-economiques)].
- NEAU Cédric, « *L'investissement dans le tourisme de patrimoine rapporte plus de 20 fois la mise* » (2013). La gazette des communes, article numérique disponible à : [<http://www.lagazettedescommunes.com/204009/linvestissement-dans-le-tourisme-de-patrimoine-rapporte-plus-de-vingt-fois-la-mise/>].
- LEGASSE Périco, « *Pourquoi la France est devenue moche* » (2014). Le Figaro, (consulté en novembre 2015), article de journal numérique disponible en ligne sur : [<http://www.lefigaro.fr/vox/culture/2014/07/14/31006-20140714ARTFIG00107-perico-legasse-pourquoi-la-france-est-devenue-moche.php>].

## Documents audiovisuels

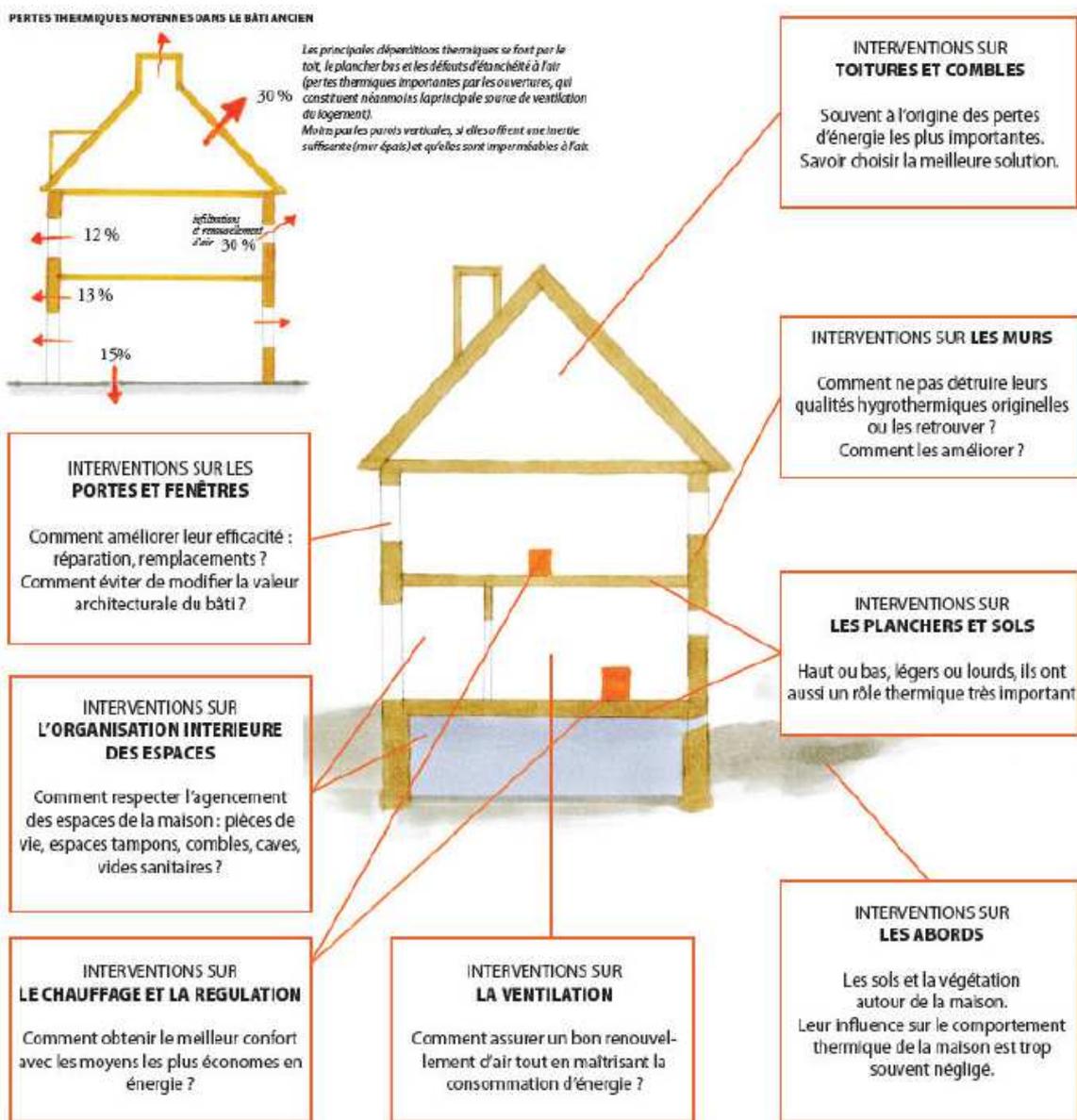
- DE LEGGE Éric, « *L'état va augmenter de 2 millions le budget de la Fondation Patrimoine* » (2016). La Chaîne Parlementaire, (vidéo consultée en juillet 2016) 4 min 4 sec, intervention de ministre de la culture AZOULAY Audrey disponible sur youtube à : [<https://www.youtube.com/watch?v=ckFUFgA3b0U>].
- Urbanis 30, « *OPAH-RU Cœur d'Agglo de Béziers* » (2010). Urbanis Hérault, 6min 10 s, reportage disponible sur youtube à : [<https://www.youtube.com/watch?v=KUj2Ip7oj0I>].
- BAERST François et Mathieu HEYER, « *Colombages en péril, Renaissance et rénovation* », France 3 Alsace, rund um, reportage de 4min 54sec disponible à : [<http://france3-regions.francetvinfo.fr/alsace/emissions/jt-local-1213-rund-um/colombages-en-peril.html>].
- ROUALT Mathieu, « *L'alsace perd plus d'une maison à colombage par jour* » (2014). France.inter, 1min 58sec, reportage audio disponible à : [<https://www.franceinter.fr/info/l-alsace-perd-plus-d-une-maison-a-colombages-par-jour>].

## **ANNEXES**

Annexe 1. La part du patrimoine dans l'emploi en France



Annexe 2. Croquis des déperditions énergétiques traditionnelles dans les bâtiments anciens



Annexe 3. Article du canard enchaîné du 17 aout 2016 « un décret royal met en péril le patrimoine »

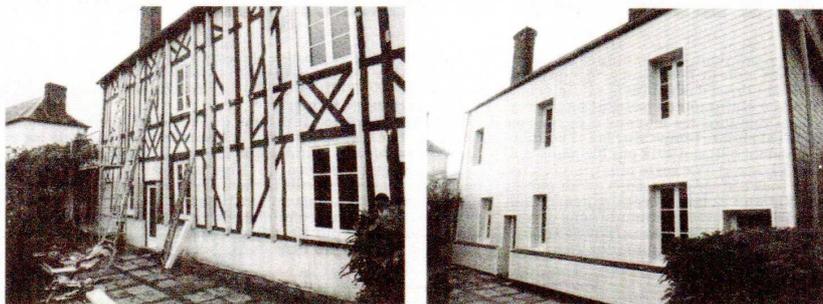
# Un décret Royal met en péril le patrimoine

La ministre de l'Ecologie vient de rendre obligatoire l'isolation par l'extérieur des bâtiments.  
A la clé : un joli pactole pour les rois de la truellerie...

UNE fermette normande trouquant ses antiques colombages contre de vulgaires murs crépis, un immeuble haussmannien privé de sa façade sculptée... Ce cauchemar des amoureux des vieilles pierres risque de devenir bientôt réalité pour des centaines de milliers de bâtiments typiques d'une région ou d'une époque.

Un décret, paru le 30 mai, a en effet rendu obligatoire l'isolation par l'extérieur de la plupart des anciennes bâtisses. Ces travaux, censés empêcher la chaleur (ou la fraîcheur) de s'échapper, consistent à recouvrir les constructions existantes d'une « deuxième peau ». Au détriment de l'histoire et de l'architecture des édifices...

Si saugrenu que cela puisse paraître, ce décret, pris en application de la loi sur la transition énergétique, va contraindre la plupart des proprios à entreprendre de coûteux



Cette charmante bicoque de Tourville-la-Campagne (Eure) a perdu tous ses pans de bois pour cause de travaux d'isolation par l'extérieur, rendus désormais obligatoires. A la place, on peut admirer cette ravissante façade isolante ! Dans d'autres contrées, d'antiques murs de pierres, de galets ou de briques ont déjà disparu sous les granulats de verre, le polystyrène et autres matériaux composites (document SPPEF)...

chantiers : il suffira de lancer « des travaux de ravalement importants » pour tomber sous le couperet de la loi. La disposition a été prise à l'instigation des pros du BTP, qui ont promis monts et merveilles au gouvernement pour obtenir satisfaction. A les entendre, les nouvelles règles devraient générer un supplément de chiffre d'affaires de 400 à 800 millions d'euros par an, limiter notablement la facture énergétique et contribuer à l'inversion de la courbe du chômage...

## Ecolos bien cimentés

Les bétonneurs ont fait front commun avec la ministre de l'Environnement, Ségolène Royal, et avec les parlementaires écologistes. Cette alliance incongrue s'est cimentée autour d'un constat imparable : 20 millions de logements sont mal isolés. Mais la solution imposée aujourd'hui évoque l'irruption d'un bulldozer dans la galerie des Glaces de Versailles.

Pour commencer, la loi et le décret interdisent de facto le recours à toute autre technique d'isolation, en particulier celle dite « par l'intérieur ». Moins chère et souvent plus respectueuse de l'architecture, cette technique présente un inconvénient ma-

jeur : elle réduit la surface habitable et ampute les recettes des promoteurs et des sociétés de HLM qui aménagent des logements dans de vieux immeubles industriels.

Dans un premier temps, pourtant, la loi avait été recadrée, à la demande pressante des associations de défense de l'environnement. Tous les immeubles offrant un intérêt architectural devaient être épargnés.

Même chose quand l'isolation ne présentait pas d'avantage financier évident. Mais le décret du 30 mai a balayé la plupart de ces précautions...

## Ravaleur de couleuvres

La notion de « travaux de ravalement importants » a réduit au lavage. Il suffit désormais que le propriétaire commande de simples travaux de réparation des enduits sur « au moins 50 % » d'une façade pour que l'entreprise chargée du chantier puisse lui imposer l'isolation par l'extérieur sur l'ensemble du bâtiment ! Seuls les monuments historiques et les immeubles placés à leurs abords ou dans un site sauvegardé échappent – en principe – aux coups de truellerie ravageurs.

La plupart des bâtiments plus ou moins pittoresques qui peuplent villes et campagnes ne seront pas protégés a priori. Pour les garder dans leur jus, il faudra produire « une note argumentée » – et payante –, rédigée par un architecte. Les tire-au-flanc espérant échapper à la loi au prétexte que les travaux ne seraient pas rentables n'y couperont pas.

Les clients – pas toujours au fait des subtilités juridiques – risquent

de ne pas faire le poids face à la gourmandise des boîtes de BTP. « C'est vrai que la balance n'est pas très égale entre les entrepreneurs et les petits propriétaires, mais il faut savoir ce que l'on veut... » lâche, avec un air gêné, une collaboratrice de Ségolène Royal.

L'avenir s'annonce d'autant plus sombre pour les vieilles bâtisses que la mode de l'isolation par l'extérieur a déjà causé des dégâts avant même de devenir obligatoire. La Société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France (SPPEF), qui a attaqué le décret de Ségolène devant le Conseil d'Etat, a déjà recensé de nombreux cas de saccage (voir le document). Dans la capitale, des bétonneurs ont même déposé des permis de construire pour équiper des immeubles du vieux Paris de nouvelles façades isolantes agrémentées de moulures en polystyrène supposées imiter la pierre et le plâtre. Mais pas question de se ruiner à reproduire des décors trop compliqués : à Fontenay-aux-Roses, par exemple, une ancienne maison de maître des années 1830 a ainsi troqué ses fines modénatures et ses corniches délicates pour des ornements simplifiés en granulat de verre expansé. On s'y croirait...

Hervé Liffra



*Annexe 4. Axe de ravalement de façades de l'opération grand centre-ville de Marseille*

# Axes de ravalement de façades 2011 - 2021

Pour accompagner les opérations immobilières sur le patrimoine privé, la Ville a décidé de rappeler les propriétaires à leur obligation de ravalement tous les 10 ans, notamment sur des axes historiques qui sont une vitrine de la Ville.

L'embellissement de la Ville et la requalification de l'espace public passent en effet par l'entretien régulier de l'aspect extérieur des immeubles.

L'intervention de la Ville va consister :

- > en campagnes d'injonctions auprès des propriétaires
- > campagnes d'information et d'incitation auprès des commerçants
- > à la mise en place d'un dispositif d'aides aux travaux
- > en travaux d'office si nécessaire

La Ville se substituera aux frais avancés des propriétaires défallants pour obtenir les résultats escomptés sur les axes prioritaires.

Les axes prioritaires à traiter pour le rendez-vous de 2013.

- La Canobière
- Boulevards Athènes / Garibaldi

**AVANT** **APRÈS**



Les campagnes toucheront également les axes emblématiques vers les ports :

- Boulevard National
- République / Dames / Quais du Lazaret



Annexe 5. *Fiches conseils sur le ravalement de façade de la DRAC*

**Service territorial de l'architecture et du patrimoine des Bouches-du-Rhône**  
Unité territoriale de la direction régionale des affaires culturelles Provence-Alpes-Côte d'Azur

**construire et réhabiliter en centre ancien**

Pour préserver la diversité de nos paysages et éviter la banalisation de notre cadre de vie, chaque projet de construction ou de réhabilitation doit être pensé, en relation avec son contexte.

**FACADES RAVALEMENTS**

Le ravalement est l'ensemble des travaux qui consistent à remettre en bon état une façade. La qualité de chaque façade participe à l'esprit du lieu.

MARSEILLE  
Les Docks Aram 10,4  
10, place de la Joliette  
BP 55612  
13567 Marseille Cedex 2  
Téléphone : 04 91 80 42 43  
Courriel : [sdap.bouches-du-maine@culture.gouv.fr](mailto:sdap.bouches-du-maine@culture.gouv.fr)  
Antenne à ARLES :  
3 Rue du Cloître 13200 Arles Téléphone 04 70 98 48 14



En Provence, les façades sont principalement : en maçonnerie de moellons, enduites ou en pierre de tailles.

Dans le cadre d'un ravalement il est primordial d'IDENTIFIER le type de maçonnerie pour ADAPTER les solutions techniques et ainsi assurer la pérennité du bâti et sa valeur esthétique.

**CONSEILS :**

Identifier le support: pierres, moellons, briques, enduit...

**Nettoyage :**

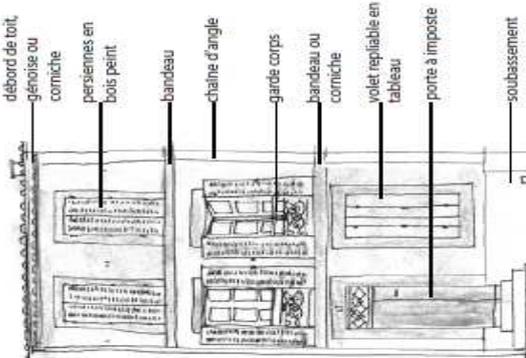
- à l'eau claire avec jet basse pression (environ 3 bars)
- pas de sablage, trop abrasif.
- ne pas appliquer de peinture sur les éléments en pierre, ni badigeon, ni silicate.

**Restauration des joints et enduits :**

- décastrer et refaire l'enduit n'est pas obligatoire.
- préserver si possible les enduits anciens et les enduits de cimentier dit immortisation.
- éviter l'enduit prêt à l'emploi.
- utiliser un mortier de chaux naturelle (NHL<3,5 et CL ou CAEB) compatible avec le bâti ancien.
- préférer une finition talochée fin.
- faire des essais préalables d'enduit.
- la maçonnerie doit respirer : pas de ciment ni de peinture organique.

Pour une façade à péralite :

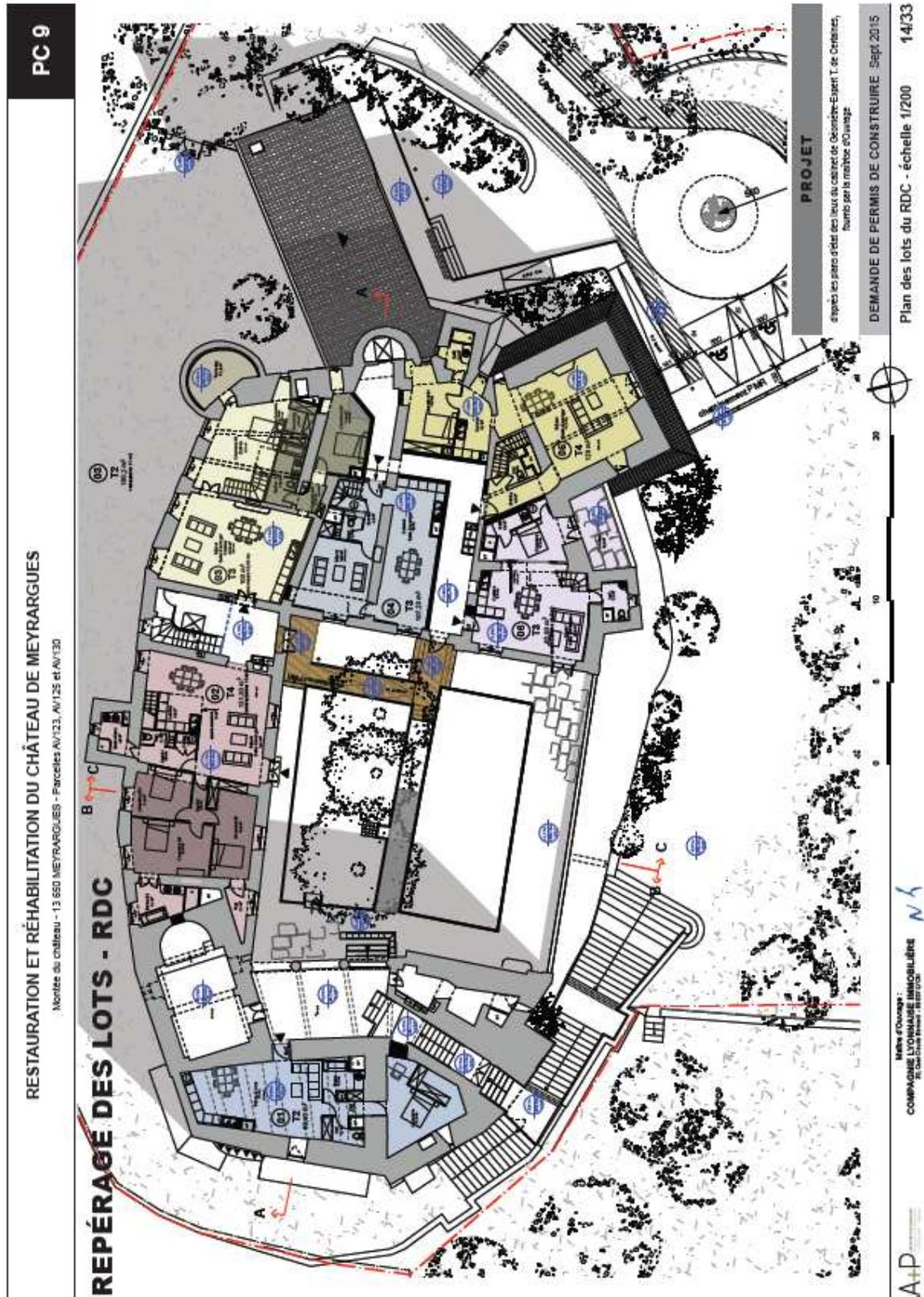
- prévoir un badigeon de chaux aérienne en finition sur les enduits sains.
- sur un support ciment existant, prévoir une peinture à liant minéral.



Avant le ravalement, comprendre les **PATHOLOGIES** de la façade et leurs **CAUSES** : fissures, altérations visibles, épaufrures, traces d'humidité, d'usures de matériaux, de corrosion. Ce sont autant de signes de l'état du bâtiment qui doivent être diagnostiqués avant l'intervention : problème de structure, de tassement, de failliance du réseau d'eau pluviale.

Nous vous rappelons que, conformément au code de l'urbanisme, les travaux de construction, de transformation, ou de réhabilitation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux ou d'une demande de permis de construire. Le dossier est à déposer en mairie, accompagné de dessins détaillés (plans, coupes, élévation extérieure) et de photographies, permettant d'apprécier l'impact des travaux.

Annexe 6. Plan du projet de réhabilitation du château de Meyrargues par la compagnie lyonnaise immobilière





## **TABLE DES MATIÈRES**

Sommaire	4
Liste des sigles et abréviations	6
<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>7</b>
<b>PARTIE I. LA PRÉOCCUPATION DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE ORDINAIRE : D'UNE EXCLUSION AFFIRMÉE À SA PRISE EN COMPTE MARGINALE PAR LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES DE L'ANAH</b> .....	<b>10</b>
CHAPITRE I. NOTIONS ET OBJECTIFS DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE ORDINAIRE AU COURS D'OPÉRATIONS PROGRAMMÉES.....	11
<b>SECTION I. Définition des notions propres au cadre de l'amélioration et valorisation de l'habitat ancien</b> .....	<b>11</b>
§ 1. Présentation des concepts cadres du mémoire : atouts et difficultés de la « valorisation » du « patrimoine ordinaire » et des « centre anciens »	11
A. Définition des notions cadres et leur apport déterminant à l'urbain	11
1. Définitions des notions cadres du mémoire : des éléments aléatoires et interdépendants	11
a. La valorisation du patrimoine :	11
b. Le patrimoine bâti ordinaire :	11
c. Les centres anciens	12
2. L'intérêt des centres anciens, du patrimoine et de sa valorisation : des atouts justifiant une complexe réhabilitation sur la rénovation	12
B. Les difficultés affectant les notions cadres : du désintérêt au refus des investissements privés	13
1. Les problématiques de la valorisation du patrimoine : l'inadéquation entre les investissements et les bénéfiques	14
2. Les problématiques des centres anciens : le poids d'un héritage inadapté à l'habitat moderne	14
§ 2. L'amélioration du parc privé existant : les opérations programmées de l'Anah	15
A. Présentation de l'Anah et des opérateurs : une chaîne d'acteurs au service de l'amélioration du parc privé existant	16
1. Présentation de l'Anah : acteur national de l'amélioration du parc privé ancien	16
2. Présentation des opérateurs : les intermédiaires entre les politiques de l'Anah et ses bénéficiaires	17
B. Une intervention publique contractualisée entre l'Anah et les autorités locales décentralisées : les différents types d'opérations programmées mêlant incitatif et coercitif	17
1. Les opérations programmées les plus courantes : une action à dominance incitative sur un périmètre large	17
a. Les Programmes d'intérêt Généraux : une réponse à des problématiques techniques et diffuses	18
b. Les Opérations Programmée d'Amélioration de l'Habitat : la déclinaison de l'outil phare de la réhabilitation d'un quartier à la diversité des problématiques	18
2. Les opérations programmées plus exceptionnelles : une action sur un périmètre très réduit à dominance coercitive	20
a. La réflexion fondant ces opérations coercitives : une immiscion nécessaire dans le droit de propriété	20
b. Les différentes opérations programmées coercitives : de la continuité logique des OPAH aux solutions dites ultimes	20
<b>SECTION II. Les objectifs des opérations programmées et leur intégration dans un projet global : l'amélioration du cadre de vie</b> .....	<b>22</b>
§ 1. Les objectifs primordiaux des opérations programmées : l'amélioration de l'habitat	22

A.	Une intervention sur la pierre : le logement cible directe des opérations programmées	22
1.	Les travaux d'amélioration énergétique et d'autonomie : des incidences contrastées sur la valorisation du patrimoine	22
a.	Les travaux d'autonomie effectués à l'intérieur des logements : l'absence de répercussion sur le patrimoine	22
b.	Les travaux d'amélioration énergétique et leur occasionnelle visibilité depuis l'extérieur : des potentiels risques pour le patrimoine	23
2.	Les travaux de lutte contre les logements dégradés : le droit au logement au service de la revitalisation d'immeubles délabrés	23
a.	La lutte contre les logements indignes, dégradés et indécents : les répercussions sur l'image globale des centres-historiques	23
b.	La lutte contre la vacance par des subventions majorées : la verue des centres anciens	25
B.	Une intervention humaine : la dimension éminemment sociale des opérations programmées	26
1.	L'accompagnement social des ménages nécessiteux et la priorité au maintien dans les lieux	26
2.	L'objectif de mixité sociale : La diversification de l'offre de logements aux loyers maîtrisés	27
§ 2.	Les objectifs escomptés des opérations programmées : une dynamique de réinvestissement globale des centres anciens	28
A.	Le principe d'articulation des opérations programmées : un projet de requalification globale générateur d'effets leviers	28
1.	Une stratégie de cumul d'opérations et d'actions complémentaires : une dynamique d'effet levier attendue	28
2.	Les enjeux spécifiques du commerce de proximité : des prescriptions du volet économique complété par le FISAC	29
B.	Les enjeux juridiques et politiques des opérations programmées	31
1.	L'utilisation des opérations programmées pour la réalisation des objectifs des normes d'urbanisme	31
a.	Les objectifs d'urbanisme contenus dans les SCoT et PLH : une réponse parfaitement adaptée des opérations programmées	31
b.	Les impératifs de réalisation de logement sociaux de la loi SRU : le système de conventionnement des logements du centre-ancien	31
2.	Le centre comme vitrine d'une commune et de sa gestion politique	32
CHAPITRE II. LA PLACE CONTRASTÉE DU PATRIMOINE DANS LA PYRAMIDE DES NORMES DE L'ANAH.....		34
SECTION I. L'absence de la valorisation du patrimoine dans les priorités d'intervention de l'Anah : l'échelon national plus restrictif que ceux départementaux et intercommunaux .....		34
§ 1.	La place du patrimoine dans le cadre législatif et réglementaire de l'action de l'Anah : une absence aux multiples risques	34
A.	Les priorités d'intervention de l'Anah fixées au niveau national : une réticence à l'égard du patrimoine	34
1.	Des priorités clairement indépendantes de la valorisation du patrimoine : l'irrecevabilité des travaux d'embellissement	34
2.	La place du patrimoine dans le règlement général du conseil d'administration : le silence inquiétant des orientations générales	35
B.	Les dangers de l'exclusion du patrimoine des préoccupations de l'Anah	35
1.	Des travaux de modernisation facteurs potentiels d'une altération du patrimoine : les ravages de l'amélioration énergétique	36

2.	Les surcoûts liés au patrimoine ignorés : des propriétaires dans une impasse budgétaire	37
§ 2.	La place du patrimoine dans les programmes d'actions l'avènement progressif des recommandations patrimoniales	39
A.	La place du patrimoine dans les programme d'actions de l'échelon départemental déconcentré et décentralisé : l'apparition des préoccupations patrimoniales	39
1.	La place du patrimoine dans les programme d'actions des délégations départementales : la naissance d'une réflexion sur le patrimoine	39
2.	La place du patrimoine dans les programme d'action des conseils départementaux délégataires	40
B.	La place du patrimoine dans les programmes d'action des EPCI délégataires : l'amplification de la considération du patrimoine	40
1.	L'intensification raisonnée des préoccupations patrimoniales par les EPCI	40
2.	Les tentatives de priorisation des préoccupations patrimoniales par les EPCI : une discrète déviation des subventions de l'Anah ?	41
<b>SECTION II.</b>	<b>La présence indécise de la valorisation du patrimoine dans les conventions d'opération programmées : une pression des collectivités face à l'évidence patrimoniale .....</b>	<b>42</b>
§ 1.	L'inégale prise en compte du patrimoine dans les conventions d'opérations programmées	42
A.	Des conventions profondément déséquilibrées : la place hétérogène du patrimoine	42
1.	D'une complète abstraction du patrimoine...	42
2.	A une place centrale	43
B.	Les engagements patrimoniaux les plus communément présents dans les conventions	44
1.	La participation de la requalification à l'attractivité urbaine : l'importance accordée à la visibilité du réinvestissement des pouvoirs publics	44
2.	La simple évocation des périmètres de protection historique : la demande d'une synergie entre les opérateurs et les services de protection du patrimoine	45
§ 2.	La prise en compte du patrimoine par les opérateurs durant leurs missions	46
A.	Les éléments de valorisation patrimoniale mis en œuvre par les opérateurs : des charges nécessitant une implication modérée	46
1.	Le repérage des immeubles nécessitant travaux : l'intégration systématique de l'intérêt architectural et éventuel des prescriptions particulières	46
2.	La diffusion aux bénéficiaires des informations relatives au ravalement de façade	47
B.	Le désintérêt des opérateurs pour le patrimoine et les aspects réglementaires : des préoccupations hors champ de leurs missions	48
1.	Des engagements conventionnels sans réelles contraintes : l'aspect facultatif des objectifs patrimoniaux non intégrés à la facturation	48
2.	Le détachement relatif des opérateurs pour les règles d'urbanisme : des compétences davantage compartimentées que coordonnées	49
<b>PARTIE II. LA VALORISATION INDIRECTE DÉCLENCHÉE PAR LES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES .....</b>	<b>50</b>	
<b>CHAPITRE I. UNE VALORISATION REPOSANT SUR LES MÉCANISMES DE PROTECTION DU PATRIMOINE ET D'AIDES À LA RESTAURATION : LA DEMANDE DE TRAVAUX COMME ÉLÉMENT DÉCLENCHEUR.....</b>	<b>51</b>	
<b>SECTION I. Les bénéfiques des périmètres de protection du patrimoine : une valorisation du patrimoine enclenchée lors du projet de réhabilitation.....</b>	<b>51</b>	
§ 1.	Les différents périmètres de protection du patrimoine : des centres-anciens sous la surveillance de l'Architecte des Bâtiments de France	51

A.	Les principaux périmètres de protection du patrimoine bâti : des dispositifs juridiques de préservation des centres-anciens	52
1.	Les monuments historiques et sites inscrits : de larges périmètres de protection et de valorisation du patrimoine ordinaire	52
2.	Les quartiers protégés dans leur totalité : Les AVAP et les secteurs sauvegardés	52
a.	Les AVAP : un périmètre souple de protection d'un patrimoine bâti et paysager remarquable	53
b.	Les secteurs sauvegardés : un périmètre de protection du patrimoine urbain exceptionnel abouti	53
B.	La portée de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France : une force relative selon le périmètre de protection patrimoniale	54
1.	Le rôle de l'Architecte des Bâtiments de France : les avis simples ou conformes délivrés aux demandes de travaux	54
2.	Les 4 périmètres d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France : une portée de l'avis proportionnée à l'intérêt patrimonial de l'immeuble	55
§ 2.	Des prescriptions graduées selon la catégorie d'immeubles en secteur sauvegardé et AVAP : les contraintes s'appliquant aux opérateurs lors du dépôt de dossier	55
A.	Les lourdes contraintes de l'action d'un opérateur en secteur sauvegardé : des prescriptions encadrant jusqu'à la disposition intérieure des logements	56
1.	Les opérations d'aménagement publiques ou privées : élément déclencheur des lourdes prérogatives de l'autorité administrative au rôle actif	56
2.	Une réglementation hiérarchisée selon l'intérêt architectural : les différentes catégories d'immeuble en secteur sauvegardé	57
B.	Les contraintes modérées de l'action d'un opérateur en AVAP : des prescriptions aux recommandations	58
1.	La demande de travaux : élément déclencheur des prérogatives souples de l'autorité administrative au rôle passif	58
2.	Une réglementation hiérarchisée selon l'intérêt architectural : les différentes catégories d'immeubles et de secteurs en AVAP	59
<b>SECTION II.</b>	<b>Les opérations façades et la fondation du patrimoine : des dispositifs déterminant pour la valorisation du patrimoine ordinaire privé .....</b>	<b>60</b>
§ 1.	La valorisation du patrimoine par le traitement des façades: des opérations incitatives à l'obligation décennale de ravalement	60
A.	La combinaison des opérations programmées avec les opérations façades : un dispositif de valorisation du patrimoine ordinaire	60
1.	L'articulation entre les opérations façades et les opérations programmées : d'une similitude des dispositifs à leur interdépendance	61
a.	La nature des opérations façades : un dispositif à caractère esthétique au fonctionnement similaire aux opérations programmées	61
b.	L'articulation des opérations façades avec les opérations programmées : de la prévention à l'interdépendance	61
2.	Un dispositif à l'application restreinte aux centres-historiques : la valorisation prioritaire des façades les plus admirables du patrimoine ordinaire communal	62
B.	La valorisation par le ravalement de façade : une préoccupation prioritaire justifiant la mise en œuvre d'outils coercitifs	63
1.	La contribution déterminante des façades à l'esthétique urbaine	63
2.	Le dispositif «Marseille grand centre-ville» menée en complément des opérations programmées : l'alliance de l'incitatif au coercitif	64
§ 2.	Les mécanismes d'aides en cas d'intérêt architectural particulier : la fondation patrimoine et les opérations façades en quartiers protégés	65
A.	Les dispositions relatives aux façades en quartier protégé : les opérations façades comme correctifs des surcoûts architecturaux imposés	65

1.	Les prescriptions relatives aux façades en secteur sauvegardé : l'impulsion d'un cycle complet de valorisation par les opérations programmées	65
2.	Les dispositions relatives aux façades en AVAP : de simples recommandations transformées en prescriptions au travers des opérations façades	66
B.	La Fondation Patrimoine : l'unique et méconnue structure nationale d'aide à la restauration du patrimoine privé ordinaire	66
1.	La Fondation Patrimoine : un organisme complémentaire aux opérations programmées accordant des déductions fiscales	66
2.	Une action exclusivement tournée vers la valorisation du patrimoine ordinaire	67
<b>CHAPITRE II. UNE VALORISATION PRINCIPALEMENT INDUITE : L'IMPÉRATIF</b>		
<b>ÉLARGISSEMENT DU CHAMP DES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES AUX ENJEUX PATRIMONIAUX.....68</b>		
<b>SECTION I. La valorisation intrinsèque du patrimoine ordinaire lors des opérations programmées : du traitement insidieux aux opérations publiques alentours ..... 68</b>		
§ 1.	La valorisation intrinsèque du patrimoine ordinaire lors d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat	68
A.	La réhabilitation d'édifices à forte valeur patrimoniale	68
1.	Les immeubles de caractère	68
2.	Les logements encastrés dans des vestiges défensifs.	70
3.	Les logements aménagés dans des châteaux	71
B.	La réhabilitation des logements en secteurs problématiques : une valorisation de l'ambiance urbaine	72
1.	La réhabilitation des immeubles vacants : la mise en valeur par un nouveau souffle	72
2.	La réhabilitation des rues fortement dévalorisées : la mise en valeur de l'image générale des centres-historique	73
3.	L'ouverture de baies condamnées : le traitement de l'indignité au service du patrimoine	74
C.	Le traitement d'immeubles stratégique : la valorisation d'une image urbaine de qualité	75
1.	La mise en valeur de perspectives paysagères naturelles : la réhabilitation des immeubles indissociables	75
2.	La réhabilitation des immeubles modestes attendant aux emblèmes patrimoniaux communaux : une mise en valeur par ricochet	76
3.	La réhabilitation des immeubles donnant sur place : une mise en valeur de l'âme des centres anciens	76
§ 2.	La valorisation des espaces publics alentours engagée en complément des opérations programmées : le traitement des espaces publics et le recours aux démolitions	77
A.	Une valorisation publique des alentours : la nécessaire mise en valeur d'un espace urbain cohérent	77
1.	La nécessaire requalification des espaces publics	77
2.	La nécessaire restauration du patrimoine emblématique monumental	78
B.	La valorisation par la démolition : un procédé a priori anti-patrimonial salvateur	79
1.	Une démolition limitée aux immeubles sans intérêt patrimonial : l'utilisation d'opérations programmées spécifiques	79
2.	Les éléments de valorisation permis par le recours à la démolition	80
<b>SECTION II. L'objectif d'amplification des enjeux patrimoniaux dans les opérations programmées : de nouvelles expérimentations nationales aux techniques actuelles..... 80</b>		
§ 1.	Des expérimentations nationales intégrant la dimension patrimoniale : le PNRQAD et revitalisation	80

A.	Le PNRQAD : une intégration affirmée des enjeux patrimoniaux	81
1.	Le financement d'une revalorisation de l'ensemble d'un quartier : une préoccupation en amont des enjeux patrimoniaux	81
2.	Les effets du P.N.R.Q.A.D. de Béziers : une patrimonialisation de l'objet de l'OPAH-RU	81
B.	Le programme de revitalisation des centres bourgs : une convention d'amélioration et de valorisation du patrimoine bâti privé à portée touristique	82
1.	Un programme à destination des centres-bourgs ruraux de caractère	82
2.	Un programme visant le développement d'une offre touristique basée sur la valorisation du patrimoine ordinaire privé	82
§ 2.	Les techniques de valorisation du patrimoine ordinaire : des pratiques rares aux fondements limités	83
A.	Résumé des moyens permettant la valorisation du patrimoine ordinaire bâti privé lors d'opération d'amélioration de l'habitat	83
1.	Les techniques permises par les conventions : le traitement prioritaire et stratégique du patrimoine	83
2.	Les outils mis en œuvre en complément de conventions : les aides directes communales à la valorisation du patrimoine	84
B.	Propositions pour une meilleure intégration des préoccupations patrimoniales et limites de la démarche	84
1.	Les suggestions pour une préoccupation patrimoniale adéquate : un nécessaire équilibrage de l'objet des opérations programmées vers la valorisation	84
2.	Les limites aux préoccupations patrimoniales des opérations programmées : un champ d'action tourné vers l'œuvre sociale et dicté par une diminution des coûts	85
<b>CONCLUSION .....</b>		<b>86</b>
<b>LEXIQUE .....</b>		<b>88</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>		<b>91</b>
	Ouvrages	91
	Dictionnaires de l'urbanisme	91
	Ouvrages juridiques	91
	Ouvrages techniques à destination des professionnels ou étudiants	91
	Ouvrages touristiques et géographiques	92
	Ouvrage socio-économique	92
	Histoire de l'urbanisme	92
	Le patrimoine et l'urbain	92
	Mémoires et diagnostics territoriaux universitaires	92
	Revue, périodiques	92
	Journaux d'informations communales :	92
	Périodiques numériques : cahiers de l'Anah	93
	Conventions d'opérations programmées	93
	Conventions de P.I.G.	93
	Conventions d'OPAH-RU	93
	Conventions d'OPAH-RR	93
	Conventions d'OPAH	93
	Règlement de périmètre de protection du patrimoine	94
	Règlements d'AVAP	94
	Règlements de secteurs sauvegardés	94

Programme d'actions et règlements sanitaires départementaux	94
Programme d'actions des conseils départementaux	94
Programme d'actions des délégations locales	95
Programme d'actions des intercommunalités	95
Règlement sanitaire départemental	95
Sitographie	95
Portail de l'Agence Nationale Site de l'Anah	95
Sites parlementaires et rapport gouvernementaux	96
Journal municipal numérique	96
Publications techniques à destination des professionnels ou étudiants	96
Fiches conseils à destination des administrés	96
Associations de défense du patrimoine	97
Articles de journaux numériques	97
Documents audiovisuels	98
<b>ANNEXES</b> .....	<b>99</b>
Annexe 1. La part du patrimoine dans l'emploi en France	100
Annexe 2. Croquis des déperditions énergétiques traditionnelles dans les bâtiments anciens	101
Annexe 3. Article du canard enchainé du 17 aout 2016 « un décret royal met en péril le patrimoine »	102
Annexe 4. Axe de ravalement de façades de l'opération grand centre-ville de Marseille	103
Annexe 5. Fiches conseils sur le ravalement de façade de la DRAC	104
Annexe 6. Plan du projet de réhabilitation du château de Meyrargues par la compagnie lyonnaise immobilière	105
<b>TABLE DES MATIÈRES</b> .....	<b>107</b>

**LA VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI ORDINAIRE LORS D'OPÉRATIONS  
D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT**

**MASTER DROIT ET METIERS DE L'URBANISME**

Site : 2 av. Henri Poncet, 13090 Aix-en-Provence

Adresse postale : 3 av. Robert Schumann 13628 Aix-en-Provence

Tél. 04 42 64 62 13/ Fax. 04 42 64 61 91

Secrétariat pédagogique : [s.barbotin@univ-amu.fr](mailto:s.barbotin@univ-amu.fr)

Tél. 04 42 64 62 18