

LA MISE EN ŒUVRE DES POLITIQUES PATRIMONIALES ET  
DU LOGEMENT EN CENTRE ANCIEN : IMPACTS DE LA LOI  
MALRAUX ET DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE  
EN VALEUR SUR L'HABITAT

Etude appliquée à la petite ville de Sarlat-la-Canéda (Dordogne, 24)

Coralie Tache

Année 2017 – 2018

Master 2 Urbanisme et Aménagement,  
Mention « Villes, Habitat et Transition Ecologique »

Représentant pédagogique : Alice Rouyer

Maître de stage : Pierre Albert

Cittànova





## Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier Mme Alice Rouyer pour son encadrement, ses conseils et son soutien au cours de ces deux années de Master.

Je remercie également M. Fabrice Escaffre pour sa présence au cours de ce Master et ses enseignements avisés et constructifs.

Je remercie le bureau d'études urbaines Cittànova pour m'avoir accueillie et encadrée durant ces derniers mois, cette expérience m'a beaucoup appris.

Je tiens particulièrement à remercier Pierre Albert qui a rendu ce stage possible pour m'avoir fait confiance dans les missions accordées.

Je suis reconnaissante envers Marina Pinchinat-Loth pour sa pédagogie et sa gentillesse. J'ai eu un grand plaisir à m'enrichir à ses côtés.

Un grand merci également à Louis Ricard pour tous les échanges, les conseils au quotidien et son soutien dans le travail à accomplir.

En dernier lieu, je remercie tous les membres de la Communauté de Communes Sarlat Périgord Noir et de la commune de Sarlat-la-Canéda avec qui j'ai eu le plaisir de travailler et d'échanger durant mes passages sur le territoire.

## Table des matières

Remerciements .....	2
Introduction .....	5
<b>1 - Mise en contexte de la patrimonialisation du centre ancien de Sarlat .....</b>	<b>8</b>
1.1 - Eléments de définition .....	8
1.2 - Les politiques patrimoniales et de l'habitat .....	13
1.3 - Patrimonialisation du centre ancien de Sarlat-la-Canéda.....	20
<b>2 - L'habitat dans le centre urbain protégé de Sarlat-la-Canéda.....</b>	<b>31</b>
2.1 - Contexte détaillé du logement et de l'habitat.....	31
2.2. - Spécificités du parc de logements régis par le PSMV .....	38
2.3 - Les enjeux liés au parc de logements du centre ancien de Sarlat.....	44
<b>3 - Requalifier l'habitat ancien au prisme du PSMV .....</b>	<b>53</b>
3.1 - Les outils et les aides dans la gestion et la revitalisation du parc et leur articulation possible avec le PSMV .....	53
3.2 – Gouvernance, jeux de pouvoirs et d'appropriations .....	61
3.3 - Contraintes, limites et perspectives .....	70
<b>Conclusion.....</b>	<b>79</b>
Lexique.....	81
Table des matières .....	83
Table des Illustrations .....	86
<b>Sources.....</b>	<b>87</b>
Ouvrages et thèses .....	87
Articles scientifiques.....	88

Articles et ouvrages autres ..... 90  
Webographie ..... 91  
Annexes ..... 93

## Introduction

Aborder la question bilatérale de l'habitat et du patrimoine est complexe. Elle renvoie à deux législations différentes, le Code du patrimoine et le Code de la construction et de l'habitation. De manière opérationnelle, les outils et aides financières s'entremêlent peu également. Le patrimoine est considéré comme pouvant appartenir à un ensemble urbain depuis la promulgation de la loi Malraux en 1962. Cette loi a institué le premier outil de traitement du patrimoine en centre ancien, le Secteur Sauvegardé et son document de gestion le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Lors de son établissement, le Secteur Sauvegardé du centre ancien de la commune de Sarlat-la-Canéda, autrefois Sarlat, a fait partie des premiers à être instauré par l'Etat. Sarlat-la-Canéda est une petite ville de 47 km<sup>2</sup> composée de moins de 10 000 habitants. Son Secteur Sauvegardé fait 10 hectares, moins de 0,2% du territoire communal. Il constitue l'un des plus petits centres anciens protégés au titre du Secteur Sauvegardé en France. Les acteurs du territoire ont rapidement saisi l'opportunité pour faire valoir auprès du grand public l'essence architecturale et patrimoniale de la cité épiscopale. Cette promotion a permis une mise en tourisme de la ville. Bien qu'une partie du centre ait été restaurée, depuis l'établissement du PSMV en 1989, seuls les espaces publics ont fait l'objet d'un traitement particulier de la part de la collectivité.

En France, le tiers des Secteurs Sauvegardés existant concernent des petites villes. Toutefois, peu de recherches ont été menées sur le sujet, encore moins sur la relation patrimoine-habitat. Les exemples qui existent aujourd'hui ont trait avant tout aux grandes villes et aux métropoles. Les petites villes, par la difficulté, le temps et le coût de la procédure, peuvent se retrouver face à des blocages dû au manque d'adaptabilité du document d'urbanisme, le PSMV. Ce dernier est établi à échelle du 1/5000<sup>ème</sup> et vient précisément réglementer chaque bâtiment compris dans son périmètre. Sa procédure de mise en œuvre est complexe et menée par l'Architecte des Bâtiments de France.

La commune de Sarlat-la-Canéda et son centre ancien présente donc plusieurs caractéristiques. Premièrement, le PSMV sarladais n'a jamais été révisé depuis son institution. Il correspond donc aux enjeux qui incombaient lors de sa mise en place. Les évolutions des problématiques urbaines, des modes de déplacements, d'habiter ou l'intégration des questions sociales et environnementales qui se sont développées par la suite n'ont jamais été prises en compte. En outre, le parc de logements protégé est principalement ancien et une grande partie n'a jamais fait l'objet de réhabilitation. Alors que la collectivité se montre consciente des difficultés de son centre, le tourisme semble tout de même avoir éludé la question de l'habitat et de ses retombées sociales, un enjeu moins complexe à porter publiquement par les politiques locales. Aborder la question de l'habitat en centre bourg implique

d'être conscient également des dynamiques à plus large échelle. Elles permettent aussi d'avoir une vision d'ensemble sur le sujet. Globalement, Sarlat-la-Canéda est marquée par une faible dynamique de construction en faveur de l'habitat individuel et pavillonnaire. Les populations quittent le centre ou les faubourgs au profit du périurbain. Cela laisse donc supposer que le centre subirait un dépeuplement, pouvant annoncer une dégradation du bâti si celui-ci n'est plus entretenu.

L'ensemble de ces éléments nous permettent d'établir certains postulats :

- Le PSMV est un outil permettant de revaloriser un centre ancien par des initiatives sur le patrimoine urbain mais il interroge sur sa capacité à être intégrateur d'une dynamique d'ensemble.
- Le secteur sauvegardé et son PSMV ont légitimé la mise en tourisme de la ville de Sarlat-la-Canéda en lui permettant l'accès à une richesse économique à l'origine de la redynamisation du centre, éludant cependant les enjeux d'habitat ainsi que les questions sociales qui en découlent.
- Le PSMV, par sa réglementation stricte, impacte directement la question du logement et de l'habitat en centre bourg sans être en mesure de pallier aux problématiques qui en résultent.

A travers une lecture croisée de l'application des politiques patrimoniales et des politiques du logement et de l'habitat, nous chercherons à démontrer **quels impacts a eu la loi Malraux sur la prise en compte de l'habitat en centre ancien patrimonialisé dans la petite ville de Sarlat-la-Canéda et quels sont leviers d'actions nécessaires afin d'agir en faveur d'une requalification du parc de logements.**

Ainsi, dans un premier temps, l'objectif sera de remettre en perspective la place du patrimoine dans les politiques nationales en proposant une lecture croisée avec les politiques du logement et de l'habitat. Nous aborderons plus précisément la question du PSMV, afin de comprendre les tenants et les aboutissants de ce document d'urbanisme. Enfin, nous recentrerons le propos sur la commune de Sarlat-la-Canéda et sur la place que prend le patrimoine sur ce territoire et dans son centre bourg.

La seconde partie portera sur les enjeux et les problématiques liés au logement et à l'habitat dans le centre historique de Sarlat. Une étude sera réalisée à l'aide de données statistiques afin de donner un aperçu des populations vivant dans le périmètre protégé et de la typologie des logements. Nous reviendrons ensuite sur les spécificités et les règles applicables dans le PSMV ainsi que sur les actions déjà mises en place par la commune. L'objectif sera de déterminer un certains nombres d'enjeux

concernant le parc de logements régis par le PSMV et d'identifier la place qu'ils prennent (statistiquement, mais aussi politiquement et socialement) à Sarlat-la-Canéda.

Le troisième temps de l'écrit permettra de proposer des outils adaptés pouvant répondre aux problématiques mises en lumière lors de la partie précédente. Les outils financiers seront différenciés des outils spécifiques au traitement de l'habitat. Suite à cela, la question des jeux d'acteurs et de la gouvernance sera également abordée afin de comprendre la place que chacun prend dans la thématique conjointe « patrimoine-habitat ». Les limites de l'outil PSMV seront finalement questionnées et en particulier les risques et les contraintes liés à la considération de l'habitat par son biais. Nous aborderons les problématiques liées au risque de muséification, à la question du périmètre et la nécessité de moderniser le document. Avant de conclure l'étude, nous reviendrons sur l'importance d'intégrer ces problématiques d'habitat et de patrimoine dans une stratégie complète en faveur du centre ancien.

Lors d'un stage réalisé en tant qu'assistante chargée de missions au sein du bureau d'études urbaines Cittànova, j'ai eu l'occasion de me confronter à certaines de ces problématiques grâce aux missions réalisées sur la commune de Sarlat-la-Canéda. Après de la Communauté de communes Sarlat-Périgord-Noir, j'ai eu l'occasion de mener une étude sur le patrimoine du territoire qui m'a permis de relever des questionnements dont nous traiterons au cours de cette étude. Ainsi, une partie des données concernant Sarlat-la-Canéda correspond à des informations du Porté à Connaissance de l'Etat fourni dans le cadre de la réalisation du PLUi. Nous nous appuyerons également de questionnaires et d'entretiens réalisés par Cittànova avant et durant le stage effectué au sein du bureau d'études, ces références sont placées en annexes.



# 1 - Mise en contexte de la patrimonialisation du centre ancien de Sarlat

Avant même d'envisager les effets que pourraient avoir sur l'habitat une politique ou un outil patrimonial, il est essentiel de comprendre les décisions qui ont permis à une petite ville comme Sarlat-la-Canéda de faire partie des premières à être protégée par un secteur sauvegardé suite à la promulgation de la loi Malraux. Ainsi, la première partie de ce mémoire vise à définir l'objet de l'étude et replacer les politiques patrimoniales dans leur contexte. Une lecture croisée du patrimoine et de l'habitat sera également présentée afin de commencer à mettre en perspective l'implication du patrimoine, et sa prise en compte ou non, dans les politiques du logement et de l'habitat. Il s'agit également de démontrer la place du secteur sauvegardé et du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) dans le centre ancien de Sarlat.

## 1.1 - Eléments de définition

Il semble nécessaire de commencer ce travail de recherches sur la définition des termes du sujet. L'étude porte sur le centre ancien d'une petite ville patrimonialisée. Il s'agira donc de comprendre ce qui permet de qualifier la petite ville et ce qui constitue un centre ancien. Ces éléments servent avant tout de localisation à l'étude. Le centre ancien sera tout de même défini selon une approche multidimensionnelle, dans son cadre historique, géographique et social. Dans un deuxième temps, le processus de patrimonialisation sera expliqué mettant en lumière l'impact social et sociétal qu'il peut avoir.

### 1.1.1 - Définir l'élément « géographique » : petite ville et centre ancien

#### Petite ville

Base territoriale de l'étude, la petite ville constitue une strate urbaine peu mise à l'honneur « *tant dans les récents dispositifs nationaux de l'aménagement du territoire que dans les recherches en géographie* » (SIBERTIN-BLANC, 2008).

Les petites villes se définissent « *avant tout par ce qu'elles ne sont pas* » (SIBERTIN-BLANC, 2008), elles comptent entre **2 000 et 20 000 habitants**, selon les définitions de la ville moyenne. Elles sont très **hétérogènes en termes de taille, de dynamiques démographiques** (des soldes migratoires qui oscillent entre -15% et 20%) **et d'environnement régional** (villes de banlieue de grandes agglomérations ou bourgs ruraux, villes anciennement industrielles ou touristiques).

Selon l'Association des Petites Villes de France, la petite ville compte entre 2 500 et 25 000 habitants. L'association estime leur nombre à 3100 petites villes en France en 2014. Elle distingue deux types de petites villes, celles dites de banlieues ou périurbaines, souvent intégrées à une communauté d'agglomération ou une communauté urbaine et celles correspondant aux « bourgs-centres » tenant lieu de centralité pour un bassin de population.

Aujourd'hui, la commune de Sarlat-la-Canéda compte **9031 habitants**. La ville est descendue en dessous de la barre des 10 000 habitants au début des années 2000. Elle se positionne comme **centralité ou bourg-centre**, commune la plus importante de la Communauté de communes Sarlat Périgord Noir, et comme capitale historique du Périgord noir.

#### Du centre-ville au centre ancien

Afin de définir le centre ancien, il semble utile de donner quelques éléments permettant de décomposer le terme. Ainsi, nous aborderons également la question du centre-ville et du quartier ancien.

Jean-Paul Lévy donne plusieurs éléments de définition du centre dans son ouvrage *Centres villes en mutation* de 1987. Il définit tout d'abord le centre comme un **fragment de la ville**, un « *morceau de la société urbanisée* ». Au-delà de son aspect géographique, il définit le centre comme un « *espace social* », **l'espace de la vie quotidienne**, le « *lieu des expériences vécues, espace des monuments par excellence et parfois espace-monument, cadre essentiel à la vie économique, espace social original* ». Le centre-ville se place alors en tant que lieu social, **marqué par une histoire et une importance économique**. J.-P. Lévy définit le centre comme « *vitrine de la ville* ». En tant **qu'espace social**, le centre-ville est porteur de marques du passé, l'auteur indique que « *le centre-ville se révèle alors dans son épaisseur historique* » et qu'il est possible d'apprécier les rapports que la société et les classes sociales ont établis avec l'espace urbain une fois replacés dans la durée.

Le centre peut se définir aussi par son **caractère institutionnel, politique ou encore fonctionnel**. En effet, il regroupe souvent la totalité ou la plus grande partie des instances de pouvoir. « *Il est l'espace du pouvoir* » (LEVY, 1987). Il est également le lieu d'implantation des appareils de gestion

administrative. C'est également un lieu de passage qui se veut fonctionnel, servant à la distribution et la circulation des biens et des personnes.

Le quartier ancien, souvent préservé en tant que centre ancien, mais pas systématiquement placé en tant que tel, donne à la ville « **son identité, sa personnalité, son immortalité** » (BOURDIN, 1984). Selon Alain Bourdin, le quartier ancien est « *indispensable à la survie de la ville* » (BOURDIN, 1984). De fait, comme pour la définition précédente, la lecture du quartier ancien d'Alain Bourdin laisse apparaître un entremêlement des questions d'ancienneté, d'histoire et des questions sociales et sociétales. Dans *Le patrimoine réinventé* (1984), A. Bourdin décrit le quartier ancien comme **lieu d'enracinement et de mémoire collective**.

Le centre ancien serait alors une place de pouvoir, un espace fonctionnel ou encore un lieu de gestion de la vie collective. Avant tout il pourrait se définir par son historicité, qu'elle soit histoire d'une époque révolue ou mémoire d'un espace vécu. Les questions sociales, spatiales et historiques sont intimement liées lorsqu'il est question d'aborder le centre ancien. Il représente un espace géographique à cette étude puisqu'il sert l'inscription des politiques patrimoniales au cœur de la ville de Sarlat-la-Canéda. Toutefois, il est important de le lire non seulement à travers l'espace et le temps mais également par le biais des interactions qu'il crée et de la vie qui l'habite.

### 1.1.2 - Patrimoine et patrimonialisation

Afin de donner une explication complète de ce que représente la patrimonialisation, il est nécessaire de définir dans un premier temps l'objet qui subit ce processus, soit le patrimoine.

#### Patrimoine

Dans la définition du Larousse, le patrimoine, du latin *patrimonium*, désigne « *les biens qui descendent, suivant les lois, des pères et des mères vers les enfants* » (BANOS, 2011). Pour Vincent Veschambre, l'attachement à la matérialité et à la pierre « *caractérise les sociétés occidentales* » (VESCHAMBRE, 2005). C'est la prise en compte de l'objet en tant que « **bien commun** » (MICOUD, 1995) qui donne aujourd'hui sa définition au patrimoine.

Ce qui devient patrimoine, c'est ce qui tend à disparaître, « *c'est la conscience de la disparition qui éveille l'intérêt patrimonial* » (CARBALLO ET EMELIANOFF, 2002). Le patrimoine est ce qui demeure, « **ce que la société choisit de mettre hors du temps** » (GARAT, et al., 2005). Il se constitue d'éléments qu'un groupe humain cherche à transmettre aux générations futures en les excluant de la trajectoire

des objets courants, « *de l'usage au déchet et finalement à la disparition* » (GARAT, et al., 2005). Le patrimoine représente alors une construction sociale, puisqu'il permet aux individus et aux groupes sociaux de **s'inscrire dans le temps par l'espace**.

Le patrimoine se compose d'une **multi dimensionnalité** allant du paysage, au naturel à l'architectural, l'historique, le bâti, l'archéologique, le culturel jusqu'à l'immatériel. Le terme patrimoine est devenu « *un mot clé de notre société mondialisée* » (CHOAY, 2009). Il est véhiculé par les instances nationales et supranationales, par les administrations gestionnaires et les « *praticiens de l'espace* » mais aussi par les agences de voyages, de tourisme, etc. (CHOAY, 2009).

Le patrimoine a aussi été une **notion de combat**, mobilisée pour sauver des édifices anciens et certains espaces urbains s'opposant aux vandalismes, à la rénovation urbaine et aux aménageurs (REAU, 1994). La conception du patrimoine a évolué durant ces quarante dernières années : elle est passée d'une vision classique, esthétique à une vision beaucoup plus ethnologique, voire sociologique (VESCHAMBRE, 2008). Le patrimoine est considéré plus uniquement comme un chef-d'œuvre mais comme la marque d'un vécu et d'une mémoire collective.

### Patrimonialisation

La patrimonialisation est l'acte de saisir l'espace urbain par le patrimoine, accordant à certains biens une valeur patrimoniale et fondant ainsi la légitimité d'une politique de protection (MELE, 2005). Le processus a pour objectif de faire **passer un bien privé en un bien commun**. La patrimonialisation est donc **l'acte de reconnaissance et de mise en valeur** d'édifices et d'espaces hérités. Il correspond à une forme d'inscription dans l'espace et dans le temps, et devient facteur de valorisation et de légitimation.

La valorisation d'un bien est initialement **adoptée par les élites sociales**, possédant un capital bâti et culturel déjà reconnu par son histoire. Avec l'élargissement de la notion de patrimoine, la création de valeur se généralise à **tous les groupes sociaux**, plus seulement aux élites, lorsque ces « *groupes ont réussi à l'imposer comme normes, à travers leurs revendications et leurs interventions* » (GRAVARI BARBAS, VESCHAMBRE, 2000). La patrimonialisation permet alors l'intégration d'une **mémoire collective**, telle que la mémoire ouvrière longtemps mise de côté dans les politiques patrimoniales.

Le succès de la patrimonialisation reste fortement lié au principe de revalorisation, économique et symbolique (VESCHAMBRE, 2005). Au-delà de la (re)valorisation d'espaces désaffectés, la patrimonialisation se définit aussi par la transformation de ces lieux en **ressource économique** et donc par la **marchandisation des biens** (BOURDIN, 1984).

La patrimonialisation participe également à la production de marques par des restaurations de prestige (VESCHAMBRE, 2005). Cet acte constitue une **signature** laissée par les **autorités** qui financent l'intervention mais aussi pour les **groupes sociaux** qui ont promu la reconnaissance de ce patrimoine (VESCHAMBRE, 2005). Pour les élus, la patrimonialisation représente aussi la **vitrine d'une politique** municipale ou intercommunale, sur les plans culturels, patrimoniaux et urbanistiques (VESCHAMBRE, 2005). La patrimonialisation peut être aussi **institutionnelle** sous forme de protections, voulues par des spécialistes ou responsables politiques.

En outre, la valorisation patrimoniale permet la diffusion d'un urbanisme qui ne se veut plus simplement réglementaire et opérationnel mais aussi **créateur d'une qualité urbaine** (NICOLAS, ZANETTI, 2013). La patrimonialisation est devenue « *une véritable fabrique de lieux urbains investis ou réinvestis de sens et de symbolique* » (GRAVARI-BARBAS, 2013). Toutefois, la mise en valeur du patrimoine entre en contradiction avec d'autres formes de valorisation, foncière et immobilière notamment (BANOS, 2010).

Il existe également d'autres actions qui peuvent impacter le patrimoine et qui peuvent différer des ambitions de la patrimonialisation. Il s'agit du processus de **démolition**, participant à l'effacement des traces, et de la **mise en mémoire**. Le patrimoine, notamment bâti, n'est pas systématiquement préservé en tant qu'édifices. Pour des questions de salubrité par exemple, il peut être détruit. Le processus de mise en mémoire permet de continuer à la faire exister dans la mémoire collective. Cela est rendu possible par la création d'un musée ou d'une exposition par exemple.

Aujourd'hui, l'intervention sur le patrimoine représente un des **leviers essentiels à la transformation morphologique et sociale des quartiers centraux**. Les habitations représentent l'essentiel du bâti dans un centre. C'est pourquoi il est intéressant d'aborder la question de l'habitat sous le prisme du patrimoine urbain et bâti des centres anciens. Pour cela, il est important de connaître le contexte législatif et les évolutions qui nous ont permis aujourd'hui de proposer cette lecture croisée.

## 1.2 - Les politiques patrimoniales et de l'habitat

L'intérêt pour le patrimoine n'est pas récent. L'arrivée de la question patrimoniale s'est fait parallèlement à la Révolution Française alors que les révolutionnaires mutilaient les symboles du passé. C'est ainsi que sont arrivées les premières mesures conservatrices destinées à stopper ce vandalisme. Il s'agit de l'avènement d'une conscience patrimoniale collective (GIGOT 2012). Pourtant, la prise en compte des politiques patrimoniales dans les enjeux d'habitat et même urbains, arrive bien plus tardivement, avec les premières initiatives en début de seconde moitié du 20<sup>ème</sup> siècle. C'est pourquoi, nous proposerons, dans un premier temps, d'effectuer un retour en arrière, jusqu'aux premières lois de protection du patrimoine, et dans un second temps, une lecture croisée afin de mettre les politiques patrimoniales en parallèle de celles sur le logement et l'habitat.

### 1.2.1 - Les politiques patrimoniales : de la protection de l'édifice à la réhabilitation du patrimoine urbain

En une soixantaine d'années, la dimension patrimoniale a évolué. Dans les politiques patrimoniales comme dans les discours, la conception de l'objet en lui-même s'est transformée passant d'une vision ponctuelle par l'édifice à une approche plus intégratrice à travers le patrimoine urbain. Nous pouvons ainsi établir **trois bouleversements importants** : la loi de 1913 instaurant les Monuments Historiques, la loi Malraux de 1962 instaurant les secteurs sauvegardés et la réforme de 1977 impulsant une nouvelle forme de remise en valeur des centres à travers la réhabilitation.

#### Approche par l'édifice : les Monuments Historiques

Les protections patrimoniales concernant les édifices remarquables existent depuis le 19<sup>ème</sup> siècle. En effet, la loi du 30 mars 1887 définit pour la première fois les critères et procédures de classement. Plus tard, **la loi du 31 décembre 1913 crée le titre de « Monuments Historiques »** en instaurant deux niveaux de protection : le classement et l'inscription (Code du patrimoine titre II du livre IV). Dès lors, la sélection des monuments possède un **caractère élitiste**, créée pour dissocier ce qui peut être conservé de ce qui n'entre pas dans cette catégorie (DEVERNOIS, et al., 2014). Cette loi est considérée comme l'aboutissement des élans de préservations de monuments nationaux faisant suite aux nombreuses destructions et amputations postérieures à la Révolution française (DEVERNOIS, et al., 2014).

Les périmètres de protections sont établis trente ans plus tard par la loi du 25 février 1943. Il s'agit de périmètres projetés de 500 mètres autour des Monuments Historiques classés ou inscrits. L'article 40 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) introduit ensuite la possibilité de remanier le périmètre de 500 mètres. Ces nouveaux périmètres sont appelés Périmètres de Protection Modifiés (PPM). La loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) instaure, depuis peu, un nouveau régime concernant les « *abords* » des Monuments Historiques, nommés alors **Périmètres Délimités des Abords**. Ces abords tiennent lieu d'un « **ensemble cohérent** » entre les immeubles ou ensembles d'immeubles et le Monument Historique s'ils sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

La Servitude d'Utilité Publique (SUP) des Monuments Historiques est créée dans le but de protéger les édifices de manière ponctuelle. Toutefois, les évolutions législatives tendent à démontrer un réel **besoin de cohérence entre l'édifice et son environnement**. Dès la loi de 1943, la notion d'ensemble urbain patrimonial commence à arriver timidement. Cette nécessité de voir les protections patrimoniales comme un ensemble et non pas au coup par coup s'impose cependant avec à la loi dite Malraux, du 4 août 1962, créant les Secteurs Sauvegardés et son document de gestion, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

*« Sorti du carcan du monument historique le patrimoine devient à la fois plus proche de nous dans le temps, plus étendu spatialement et plus diversifié thématiquement »* (GARAT, et al., 2005).

#### Du Monument Historique au patrimoine urbain

Créés par **la loi du 4 août 1962 dite « Loi Malraux »**, les Secteurs Sauvegardés ont pour objectif de préserver les centres urbains face aux opérations de rénovations urbaines liées au contexte d'après-guerre. Souvent jugés insalubres, ils étaient menacés de destruction par souci d'hygiène et de modernité afin de les remplacer par un nouvel urbanisme plus fonctionnel. La loi Malraux offre pour la première fois la possibilité de **délimiter un secteur à sauvegarder lorsque celui-ci présente « un 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 »** (Code de l'urbanisme, article L.313-1).

André Malraux avait conscience du caractère novateur de la politique mise en place par son ministère. Lors de son discours devant les députés le 23 juillet 1962, A. Malraux s'exprimait : *« Au siècle dernier, le patrimoine historique de chaque nation était constitué par un ensemble de monuments. Le monument, l'édifice, était protégé comme une statue ou un tableau. L'Etat le protégeait en tant qu'ouvrage majeur d'une époque, en tant que chef-d'œuvre. Mais les nations ne sont plus sensibles aux chefs-d'œuvre, elles le sont devenues à la seule présence de leur passé. Ici le point est décisif : elles ont*

découvert que l'âme de ce passé n'est pas faite que de chef-d'œuvre, **qu'en architecture un chef-d'œuvre isolé risque d'être un chef-d'œuvre mort** ». Il ne s'agissait plus de prendre en compte seulement les monuments historiques mais bien le patrimoine urbain dans lequel ils étaient enserrés.

Le Secteur Sauvegardé a permis une intégration des problématiques urbaines d'ensemble dans la préservation patrimoniale des centres anciens. Aucune autre protection ne donne la possibilité, encore aujourd'hui, de traiter les questions patrimoniales et les questions d'urbanisme à l'aide d'un même outil (GIGOT, 2012). Depuis l'instauration des Secteurs Sauvegardés en 1962, la reconnaissance patrimoniale a pris une dimension spatiale évidente, en s'élargissant, au-delà des édifices ponctuels, à des ensembles urbains (VESCHAMBRE, 1998). Cette politique a ainsi joué un rôle fondamental dans la reconquête des centres villes engagée à partir des années 1970.

Avec la loi Malraux, la notion de **patrimoine urbain** commence à être utilisée. Il se caractérise comme un **ensemble urbain constitué à la fois par des édifices monumentaux mais aussi par des éléments d'architecture banale qui, par des caractéristiques similaires forment un tissu urbain cohérent** (DEVERNOIS, et al., 2014). Alors que ce sont d'abord les rues et les places qui ont intégrés le patrimoine urbain, par la suite la composition urbaine et la question de l'harmonie ont participé à l'enrichissement de cette notion (DEVERNOIS, et al. 2014).

Alors que la loi Malraux s'impose dans un premier temps en réaction aux élans de rénovations urbaines, elle démontre aussi d'un changement de vision politique et de prise en compte de la notion de patrimoine.

### Impulser la réhabilitation

La loi Malraux peut être considérée comme un **point de départ de l'intégration du patrimoine dans son environnement urbain**. En effet, cette loi avait initialement pour objectif d'agir sur les conditions de vie en rendant **l'habitat moderne et confortable**. La loi de 1962 constitue avant tout une **loi opérationnelle**. Sur 18 articles, deux seulement sont spécifiquement consacrés à l'institution des Secteurs Sauvegardés. Les autres relèvent des opérations de conservations, restaurations et mises en valeur des Secteurs Sauvegardés et aux opérations de restaurations immobilières dont l'objet est le traitement des taudis (Colloque de Bordeaux, 2012). Avec la loi du 31 décembre 1976, le contenu du PSMV s'enrichit. C'est à cette date que la **dimension « urbanisme règlementaire » et planification** des Secteurs Sauvegardés **l'emporte sur la dimension opérationnelle**, soutenue par l'enrichissement du contenu architectural et patrimonial.



A partir de 1964, l'Etat lance une procédure concernant les îlots opérationnels, « *consistant à restaurer systématiquement des îlots particulièrement difficiles (dégradés, souvent très peuplés, mais au caractère historique très affirmé)* » (BOURDIN, 1984). Les opérations de restauration qui accompagnent la politique patrimoniale s'appuient de manière prédominante sur la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et l'expropriation, **sans prise en compte de la composition sociale des quartiers concernés.**

La « *véritable révolution* » s'opère plus tardivement (DEVERNOIS, et al., 2014). A partir de 1971, des Opérations Groupées de Restaurations Immobilières (OGRI) doivent permettre à des propriétaires d'engager des travaux sur des ensembles d'immeubles à restaurer. Les curetages effectués sur les îlots opérationnels restent encore très liés aux conceptions hygiénistes de la ville.

La **création de l'ANAH en 1971** impulse l'arrivée des politiques de réhabilitation<sup>1</sup>. La mission de l'agence est de soutenir les propriétaires privés dans leurs travaux de réhabilitation. La réforme de 1977 crée les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Cette politique plus **sensible à la dimension humaine** repose davantage sur l'**incitation** que sur la coercition. Cela marque aussi le **passage d'une approche sectorielle à une approche globale de la question du centre ancien.** L'action sur les centres anciens concerne alors autant le confort de l'habitat que la réhabilitation du patrimoine. La question patrimoniale est alors traitée pour la première fois avec une entrée par l'habitat. Le regard sur le patrimoine change. Le monument n'est plus au centre de l'intervention puisqu'il fait déjà l'objet d'une protection. Les OPAH marquent un tournant dans l'action publique. Elles témoignent de **l'abandon des outils d'urbanisme au bénéfice d'une action majeure par la réhabilitation de l'habitat.** Elles démontrent aussi un **passage de relais à l'initiative privée.**

Par la suite, la mise en place des ZPPAU(P) en 1983 et 1993 va appuyer ces évolutions en donnant une **place nouvelle à la commune**, qui sera associée pour établir le dispositif de protection. Ce sera le début de la **montée en puissance des acteurs locaux dans la sphère de la mise en valeur patrimoniale.** Cependant, nous verrons par la suite, que la mise en place d'un Secteur Sauvegardé et d'un PSMV restent des procédures instituées et gérées par l'Etat dans lesquelles la collectivité est faiblement associée.

Par la suite, les centres, estimés restaurés et embourgeoisés, sont mis de côté au profit des quartiers périphériques et de grands ensembles. Les actions sur les centres sont réduites à l'embellissement. Cela contribue à **faire ressortir des réalités locales de conditions de vie insalubres et de conditions**

---

<sup>1</sup> Réhabilitation : « *Ensemble concerté de travaux techniques nécessaires pour transformer un immeuble vétuste ou obsolète en le dotant des éléments de confort et des équipements correspondant aux préférences actuelles des candidats au logement ainsi que ceux nécessaires pour répondre aux normes techniques en vigueur* ». (Dictionnaire critique de l'habitat et du logement, SEGAUD, BRUN, DRIANT, 2002)

**d'habitat vétustes, dans lesquels résident des populations modestes.** Conjointement, les questions de vacance et de copropriétés se développent. Lors du Colloque de Bordeaux de 2012, les intervenants insistent sur le fait que **l'attrait touristique de certaines villes ne doit pas masquer des réalités sociales indignes derrière des vitrines ou des porches.**

### 1.2.2 - Lecture croisée du patrimoine urbain et de l'habitat

Au cours du 20<sup>ème</sup> siècle et au début du 21<sup>ème</sup> siècle, l'habitat et le patrimoine urbain suivent des évolutions croisées. Sans proposer pour autant une lecture exhaustive, il est important de remettre dans leur contexte les différentes politiques patrimoniales afin de comprendre le lien existant entre ces deux thématiques. Aborder la question d'habitat en centre ancien patrimonialisé implique de connaître le cadre historique et ses diverses évolutions qui nous ont permis aujourd'hui de réinterroger la question. Nous en distinguerons quatre grandes étapes (DEVERNOIS, et al., 2014).

La première étape est celle du début du 20<sup>ème</sup> siècle, c'est la **période de la modernité et de l'habitat pavillonnaire**. Durant cette phase, habitat et patrimoine suivent des parcours différents. Alors que le **patrimoine est consacré par la loi de 1913** et se concentre principalement sur les quartiers anciens des villes, le logement se construit principalement sous forme de maisons individuelles dans les périphéries urbaines, négligeant la qualité architecturale et la composition urbaine. L'habitat des quartiers anciens n'est pas mis à l'honneur, il faut attendre la seconde moitié du 20<sup>ème</sup> siècle pour que l'habitat bénéficie d'une protection équivalente au patrimoine monumental.

La seconde étape prend place entre les années 1950 et 1975. C'est une **période d'aménagement et de maîtrise d'ouvrage**. Au cours de celle-ci, les projets portent sur l'édification de **grands ensembles** d'habitat, principalement situés à l'extérieur des villes existantes. **L'étalement urbain se poursuit** au cours de cette seconde moitié de décennie. Ces années marquent également une **négligence à l'égard des centres anciens** perçus comme inaptes à accueillir les logements du développement démographique de la France. Cette période se caractérise aussi par les **élans de démolitions** effectués pour des raisons de salubrité ou de spéculation au profit d'un développement urbain plus moderne, dans ses formes et ses échelles. En **1962, l'émergence des Secteurs Sauvegardés** se fait consécutivement aux effets d'une politique de rénovation urbaine. Cependant, c'est seulement dans les années 1970 que les quartiers et l'habitat anciens commencent à être réhabilités.

La troisième étape, de 1975 au début des années 2000, est celle de la **décentralisation, de l'habitat ancien privé, de la prise de conscience de l'importance de la dimension sociale de l'habitat et de la**

**politique de la ville.** Cette période voit apparaître le nouvel habitat pavillonnaire en accession à la propriété sous forme de **lotissements**. La création de l'ANAH en 1971 et la circulaire créant les OPAH en 1977 **impulsent la réhabilitation de l'habitat en centre ancien**. Par le biais des « contrats villes moyennes », l'accent est mis sur ces types de communes et non sur les petites villes. La réforme de 1977 marque le passage des aides à la pierre aux aides à la personne. Cette période se compose donc d'une **importante réforme concernant le logement social** avec la création de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) et le « mouvement HLM ». En 1992, les contrats de ville apparaissent. Ils ont pour objet **d'intervenir sur les quartiers en difficulté**. Durant cette étape, la protection du patrimoine va être étendue à la notion de **patrimoine paysager** par l'arrivée en 1983 des ZPPAU auquel sera ajouté le P paysager en 1993.

La quatrième étape est celle du début du 21<sup>ème</sup> siècle. Elle marque un **changement de doctrine** de développement passant d'une logique **d'étalement urbain à celle du renouvellement**. Il s'agit désormais de préserver les terres naturelles et agricoles et de **reconstruire la ville sur elle-même**. La loi Chevènement du 12 juillet 1999 réforme l'intercommunalité et actualise les outils destinés à organiser et gérer les territoires urbains. La loi « **Solidarité et Renouvellement Urbain** » (SRU) **du 13 décembre 2000** s'inscrit dans une démarche de développement plus cohérent des villes, plus durable et plus solidaire. C'est l'arrivée des **PLU** et des Schémas de Cohérence Territoriale (**SCoT**), en remplacement des Plan d'Occupation des Sols (POS) et Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU), et d'un **projet politique** porté par ces documents. Cette période marque aussi les **élans de rénovations urbaines des ensembles d'habitat social** afin d'assurer le désenclavement des quartiers, la **mixité sociale et la diversité d'habitat**. Ce début de siècle impulse aussi le retour de la maîtrise d'ouvrage avec notamment le programme national de rénovation urbaine (PNRU) défini en août 2003 et la création de l'ANRU en 2004 assurant le pilotage et le financement du programme. En 1999, le ministère de la Culture met en place le label « Patrimoine du 20<sup>ème</sup> siècle » qui est attribué à quarante « grands ensembles ». **La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE) dite « Grenelle II »** crée les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) qui étend le champ de la gestion patrimoniale en lui ajoutant des **objectifs de développement durable**. Avec l'AVAP est instauré un recours possible contre l'ABF afin de mieux encadrer son avis.

L'évolution des politiques patrimoniales fait preuve d'une approche de plus en plus **systemique**, désireuse d'intégrer les objets ponctuellement préservés dans leur ensemble urbain. Ces politiques font état d'une certaine **cohérence** et d'une **continuité** dans leur mise en œuvre. Parallèlement, les

politiques du logement et de l'habitat démontrent une **lisibilité plus complexe**. Ce sont dans un premier temps les politiques patrimoniales qui marquent un retour d'intérêt vers les centres. Les politiques du logement et de l'habitat favorisent pendant longtemps l'étalement urbain et les nouveaux modes d'habiter qui émergent conjointement. Le retour vers les centres se fait plus tardivement. Aujourd'hui, on observe dans certains milieux ruraux une difficulté à accepter ce « retour en arrière » qui peut être dû, justement, au manque de clarté des procédures. Toutefois, le patrimoine doit, en quelques sortes, son avancée aux politiques d'habitat. C'est l'impulsion **des politiques de démolition qui a encouragé celles des protections**. Aujourd'hui, les enjeux de densification ainsi que les programmes nationaux portés par l'Etat montrent la volonté et la nécessité de **replacer les quartiers centraux au cœur de l'espace de vie des habitants**. A Sarlat-la-Canéda, nous allons voir que la politique patrimoniale de la loi Malraux a rapidement permis un regain d'intérêt pour les centres mais que les questions d'habitat n'ont pas réellement été au cœur des préoccupations.

### 1.3 - Patrimonialisation du centre ancien de Sarlat-la-Canéda

Une fois la mise en contexte historique et géographique effectuée, nous pouvons nous tourner vers le cas plus particulier de Sarlat-la-Canéda. Cette ville a connu un essor important et rapide grâce aux élans de préservations qui ont touchés la commune et son centre. D'édifices en monuments historiques, la qualité architecturale et urbaine de son centre a **rapidement été identifiée et protégée**. Toutefois, c'est l'assemblage de la loi Malraux et de la valorisation culturelle par les Jeux de Théâtre qui a redonné à la ville son dynamisme et son attrait. C'est à travers son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur que le projet de revalorisation a été porté pour la première fois.

#### 1.3.1 - Retour sur le document d'urbanisme : le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Avant de commencer à aborder la question de Sarlat et de son centre ancien, il semble judicieux de préciser ce qui incombe à un PSMV dans un premier temps. Il est utile de connaître son contenu et ce qu'il implique juridiquement afin de saisir au mieux la place qu'il prend dans la requalification des centres urbains et de leur habitat. Nous aborderons aussi dans cette partie les évolutions législatives récentes qui ont modifiés les politiques patrimoniales.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Le **PSMV est un document d'urbanisme qui se substitue au Plan Local d'Urbanisme**. À ce titre, il est également investi de **l'ensemble des objectifs d'un document d'urbanisme**. Il doit prendre en compte l'ensemble des besoins de la population du secteur sauvegardé en matière d'habitat, d'emploi, de services, de transport, etc. Le PSMV est donc porteur d'un projet spécifique fondé sur la protection et la mise en valeur du patrimoine urbain. Le projet d'aménagement et de développement durable **(PADD) du PLU doit être compatible** avec les enjeux et objectifs du PSMV. Le PSMV permet une intégration des politiques urbaines dans la politique du secteur sauvegardé.

Le PSMV est constitué de différents documents écrits et graphiques :

- Le **rapport de présentation** (Code de l'urbanisme, article R. 313-3) : il expose le **diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques. Il **précise les besoins** en

matière de développement économique, d'aménagement du territoire, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, d'équipements et de services. Il **expose les motifs** de la délimitation des zones, des règles applicables et des orientations d'aménagement.

- Le **règlement écrit avec des documents graphiques** (Code de l'urbanisme, article R. 313-5) : ils précisent les **conditions architecturales** selon lesquelles sont assurées la conservation et la mise en valeur des immeubles et de leur cadre urbain. Il peut comporter des règles relatives aux matériaux à utiliser. Les documents graphiques **peuvent identifier des sous-secteurs** dont la délimitation est rendue nécessaire par le contraste entre les tissus urbains ainsi que des immeubles à conserver ou à démolir, les règles d'alignement, les emplacements réservés et les espaces boisés classés.
- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (facultatives) relatives à des immeubles bâtis ou non bâtis ou ensembles d'immeubles, assorties le cas échéant de documents graphiques : elles **prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre** pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement urbain.
- Les **annexes**.

La procédure d'élaboration du PSMV se rapproche de celle des Plans Locaux d'Urbanisme, tous les deux étant des documents d'urbanisme (cf. schéma d'élaboration, Annexe 1). La révision du PSMV a lieu dans les formes prévues pour son élaboration (Code de l'urbanisme, article L. 313-1). Les dispositions de l'ancien PSMV restent opposables jusqu'à l'approbation du nouveau document. Le PSMV peut être modifié si l'évolution ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan ou ne conduit pas à la réduction d'espace boisé classé (cf. schéma de modification, Annexe 2).

Le choix de traiter du PSMV dans la revitalisation des centres anciens et de leur habitat plutôt qu'un autre outil (cf. comparaison des principales procédures de protection du patrimoine, M. Gigot, 2012, Annexe 3) repose sur le fait que cet instrument possède un réel **projet avec lequel le PADD du PLU doit être compatible**. Il ne peut agir que sur les **espaces urbains historiques** et représente également le **premier outil à allier urbanisme et préservation patrimoniale**. Sa mise en place impose des **normes de contrôle strictes par l'ABF puisque tous les travaux dans son périmètre, intérieurs et extérieurs des immeubles, nécessitent un avis conforme**. Il suspend tout autre protection si elles se situent dans son périmètre. Il relève d'une compétence d'Etat, avec implication communale, laissant deviner l'existence de jeux de pouvoirs entre les instances décisionnelles, mais aussi au sein des acteurs locaux, habitants et associations par exemple. Il fait l'objet d'une longue procédure puisque la **mise en œuvre moyenne est de 19 ans** (GIGOT, 2012). En outre, il **permet une défiscalisation** au nom de la restauration immobilière et **participe à la question de requalification de l'habitat portée initialement**

**par la loi Malraux.** Enfin, depuis son institution en 1962, ce document a présenté très peu d'évolution, permettant de s'interroger sur le caractère intégrateur des politiques urbaines.

Les évolutions récentes de la loi LCAP

Récemment, la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine est venue **transformer automatiquement tous les Secteurs Sauvegardés, ainsi que les ZPPAUP et les AVAP, en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).** Toutefois, **le même régime est toujours appliqué aux PSMV,** seules la lisibilité des procédures entre elles et la gouvernance changent. Les SPR concernent « *les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public* » (Code du patrimoine, article L. 631-1). Les SPR ont été créés dans un but de clarifier la protection en faveur du patrimoine urbain et paysager et se dotent d'un outil de médiation et de participation citoyenne.

Deux documents réglementaires permettent de gérer l'application des Sites Patrimoniaux Remarquables :

- Le **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)**, document d'urbanisme réglementé par les articles L.313-1 à L.313-14 et R.313-1 à R.313-37 du Code de l'urbanisme.
- Le **Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)**, Servitude d'Utilité Publique annexé du document d'urbanisme (Code du patrimoine, article L.631-4).

La loi LCAP puis le décret d'application du 29 mars 2017 sont venus transformer la gouvernance liée au patrimoine architectural en culturel par la création de deux nouvelles commissions :

- La **Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture (CNPA)** en charge notamment des Sites Patrimoniaux Remarquables et des abords.
- La **Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA)** en charge de la protection et la valorisation de l'architecture et du patrimoine immobilier (protection d'immeubles au titre des monuments historiques, PVAP, périmètre délimité des abords, documents d'urbanisme, etc.).

Ces deux commissions se composent de **représentants de l'Etat, d'élus, de représentants d'associations** ou de fondations ayant pour objet de favoriser la connaissance, la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine, ainsi que de **personnalités qualifiées.**

En remplacement de la Commission Locale des Secteurs Sauvegardés et de la Commission Locale des AVAP, la loi prévoit également leur uniformisation en les transformant en **Commission Locale des SPR** (Code du patrimoine, article L.631-3-11). La CLSPR est instituée dès le classement du SPR ou lors de sa modification ou révision. Elle est consultée pour tout projet d'élaboration, de modification ou de révision du PSMV et du PVAP et en assure le suivi. Elle est constituée à **1/3 par des représentants élus, 1/3 par des représentants d'associations et 1/3 par de personnes compétentes** (cf. composition de la CLSPR, Annexe 4)

Le SPR se substitue à la Servitude d'Utilité Publique du périmètre des abords ou du Périmètre Délimité des Abords (PDA) des Monuments Historiques couverts par le périmètre du SPR. En outre, **les délais d'instruction ont été uniformisés par la loi LCAP** (cf. Tableau 1 : Instruction et délais ABF).

Tableau 1: Instruction et délais ABF

Type d'autorisation de travaux	Délai global	Délai ABF
DP	2 mois	Dont 1 mois pour l'ABF
PC pour une maison individuelle	3 mois	Dont 2 mois pour l'ABF
Autres permis de construire et permis d'aménager	4 mois	Dont 2 mois pour l'ABF
Permis de démolir	3 mois	Dont 2 mois pour l'ABF

Dans les territoires correspondant aux anciens secteurs sauvegardés, les propriétaires d'immeubles peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt lors de la réalisation de travaux de restauration. Les règles fiscales applicables au sein de ces espaces transformés en Sites Patrimoniaux Remarquables dotés d'un PSMV continuent à s'appliquer (Code du patrimoine, article L.633-1, III et IV), nous reviendrons sur le cas de la fiscalité ultérieurement.

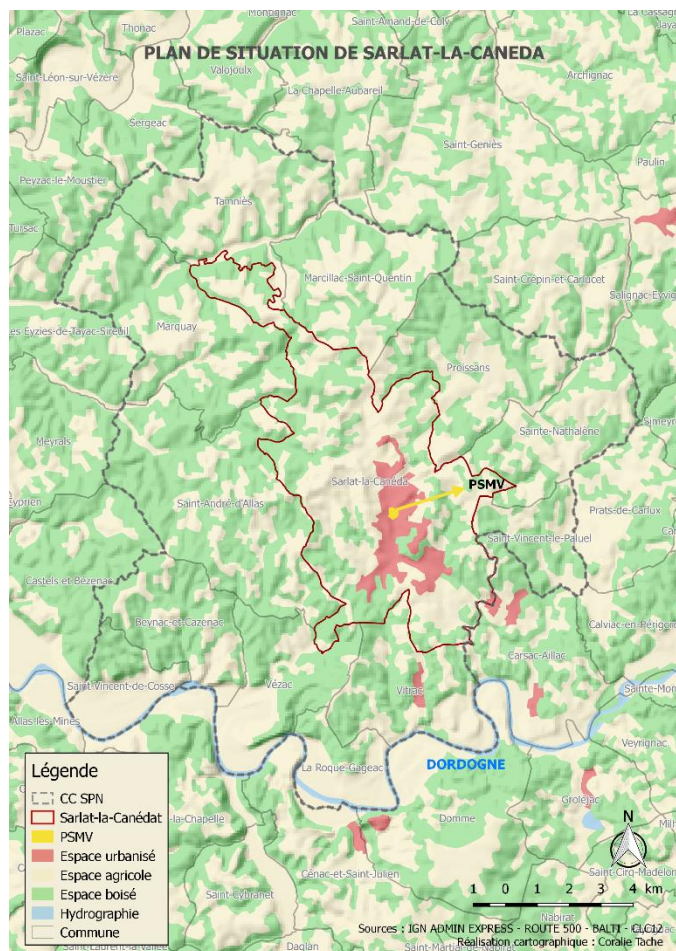
Malgré ces évolutions, le choix a été fait de continuer de parler de Secteur Sauvegardé dans ce mémoire, et pas de SPR, afin de ne pas faire de confusion, le sujet étant uniquement le PSMV et non le PVAP. De plus, nous aborderons principalement des éléments établis avant la promulgation de la loi de 2016, ce qui justifiera également l'utilisation de l'appellation « Secteur Sauvegardé ». En outre, le centre de Sarlat fait partie des premiers à s'être doté de cet outil et son document de gestion n'a jamais été modifié depuis sa création. Le terme de SPR sera utilisé dans la dernière partie ayant une visée plus prospective.



### 1.3.2 - Sarlat-la-Canéda, son patrimoine, son centre urbain, son PSMV

Sarlat est une petite ville de moins de 10 000 habitants située au cœur du Périgord noir dans le département de la Dordogne. Cette commune est souvent qualifiée pour la **richesse de son patrimoine**, en particulier celui de son centre ancien, lui attribuant un intérêt certain dans cette étude. Elle est représentative des dynamiques de vieillissement et de perte de populations que connaissent certaines communes rurales de centre-bourg. De plus, son PSMV n'a jamais été révisé et il présente les limites souvent attribués aux documents de première génération, peu intégrateur des problématiques urbaines, principalement centré sur le caractère architectural.

Reconnaissance patrimoniale dans son contexte élargi : le Périgord Noir et de la Communauté de Communes Sarlat Périgord Noir



Carte 1 : Plan de situation de la commune

ses châteaux, ses villes et villages historiques et surtout sur ses grottes préhistoriques dont celle de Lascaux.

Sarlat se situe au cœur d'une région touristique particulièrement attractive, le Périgord. Il serait plus juste de parler des Périgord(s), comme le souligne Anne Ouellet dans sa thèse, puisque cette région est divisée en quatre entités (OUELLET, 2017). Alors que Bergerac, Périgueux et Nontron sont respectivement les capitales des Périgord pourpre, blanc et vert, Sarlat est la capitale du Périgord noir. A. Ouellet identifie, à l'aide de données fournies par le Comité départemental du tourisme, ce dernier comme étant le plus populaire auprès des touristes, **attirant en moyenne la moitié du tourisme du Périgord** à lui seul, selon l'Office de tourisme Sarlat Périgord Noir. Les atouts du Périgord noir reposent sur sa gastronomie, ses paysages pittoresques, ses activités de pleine nature,

Située dans la vallée de la Dordogne, au cœur d'un site patrimonialisé où les enjeux de préservation de l'architecture et du paysage sont forts, la Communauté de communes Sarlat Périgord Noir se caractérise par la complexité et la richesse de son territoire. L'intercommunalité est concernée par 8 772 hectares de prescriptions architecturales visant à assurer la préservation du patrimoine remarquable. Ces protections représentent 37,4% du territoire intercommunal (cf. carte des protections globales, Annexe 5). Elles ont trait aux **111 Monuments Historiques** de la Communauté de communes mais aussi au **PSMV du centre ancien** de Sarlat et aux **quatre ZPPAUP** des communes de Beynac-et-Cazenac, la Roque-Gageac, Vitrac et Vézac. En plus de ces grandes protections, l'intercommunalité est concernée par **sept sites inscrits et cinq sites classés**, dont les plus importants sont les sites de la vallée de la Vézère et de la vallée de la Dordogne, des **zones de protections archéologiques** ainsi que **cinq grottes et gisements**, dont le site du Cap Blanc inscrit depuis 1979 au patrimoine mondial de l'UNESCO. Enfin, le territoire se compose d'un grand nombre d'éléments appartenant au **patrimoine vernaculaire**. Plus difficiles à protéger, ils contribuent toutefois à l'identité périgourdine.

Ainsi, Sarlat-la-Canéda s'inscrit dans un contexte géographique très marqué par les protections patrimoniales et reconnu pour la diversité qu'offre son territoire.

#### Le patrimoine Sarladais

La ville de Sarlat-la-Canéda comporte **74 édifices** classés, inscrits ou partiellement protégés sur les 111 Monuments Historiques de l'intercommunalité. Le centre-ville de Sarlat concentre à lui seule la majorité de ces édifices avec **61 compris dans le périmètre des anciens remparts** au cœur du bâti ancien.

Avant d'être restaurée par secteurs, la cité épiscopale fut pendant un temps mal considérée (BANOS, 2011), puisque c'est d'abord par la reconnaissance des traces préhistoriques en Dordogne que le département a commencé à construire sa renommée.

Toutefois, la commune de Sarlat-la-Canéda est rapidement reconnue pour sa richesse patrimoniale dès les premières initiatives menées bien avant les lois de 1887 et de 1913, et plus de 100 ans avant la loi Malraux de 1962. La préoccupation pour les édifices de la commune remonte ainsi à la première liste de classement de Prosper Mérimée de 1840 sur laquelle figure entre autre la Cathédrale Saint-Sacerdos de Sarlat. Au sortir de la Seconde Guerre mondiale, la ville possédait déjà une trentaine de Monuments Historiques classés ou inscrits.

En 1952, Lucien de Maleville (délégué au recensement des Monument Historiques), Jacques Boissarie et Henry de Ségogne créent le **festival des Jeux de théâtre** avec pour but de « *donner vie aux vieilles pierres de la cité* » (BECHEAU, 2013). Cela possède un double intérêt puisqu'il permet à la fois la mise en patrimoine et la mise en tourisme de la ville. Pour cela, des écussons indiquant l'âge des constructions sont posés sur les bâtiments et des brochures touristiques sont éditées (*Sarlat, nid de pierre et de verdure*). C'est initialement à travers ces Jeux de théâtre que Sarlat commencera à être connue et reconnue par le grand public. Alain Bourdin compare ainsi la cité à un « **musée de plein air** » en 1984 dans son ouvrage *Le patrimoine réinventé*.

Aujourd'hui, le patrimoine sarladais inclue principalement des **bâtiments datant du 12<sup>ème</sup> au 18<sup>ème</sup>** siècle. La moitié de ces monuments se rapportent à l'époque médiévale. Pourtant, Sarlat-la-Canéda promeut son identité épiscopale de manière plus importante (OUELLET, 2017). La ville ne possède pas de monument emblématique fort de l'époque, aucun château n'a pu y être construit en raison de sa situation géographique de cuvette. De plus, les murs d'enceinte ont été abattus au 18<sup>ème</sup> siècle afin de faciliter la circulation (GENTY, 2001), ils correspondent au tracé des actuels boulevards. L'essentiel du patrimoine urbain sarladais se compose plutôt de nombreux hôtels particuliers et d'anciens bâtiments religieux comme l'ancien évêché, la cathédrale Saint-Sacerdos ou l'ancienne église Sainte-Marie.

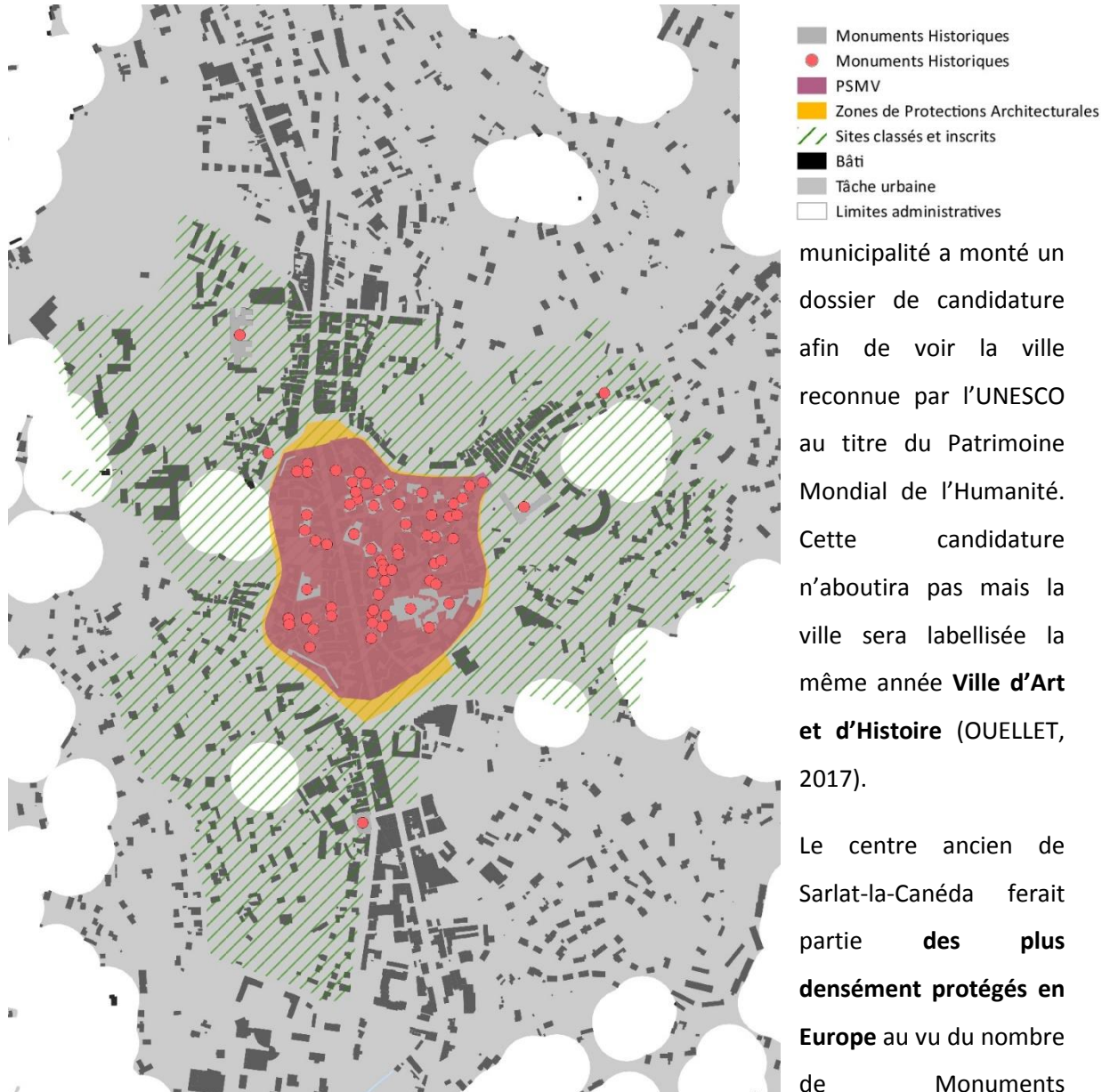


Illustration 1: A. OUELLET, 2015, *Maison de la Boétie ; Cathédrale Saint-Sacerdos ; Lanterne des Morts et les Enfeus*

Le centre de Sarlat aux multiples protections

Pour se préparer à la mise en place de son secteur sauvegardé, le conseil municipal vote dès 1961 la constitution d'une **société d'économie mixte pour la restauration de Sarlat la SEMIRESA**. Suite à la promulgation du secteur sauvegardé la partie orientale de la ville sera réhabilitée dans un premier

temps. La ville centre est scindée en deux par la rue de la République, communément appelée « la Traverse » par les locaux. Anne Ouellet insiste dans sa thèse sur la distinction marquée entre les secteurs est et ouest du centre-ville (OUELLET, 2017). Ce n'est que dans les années 1990 que le reste du centre ancien, la partie ouest, sera réhabilité. En 2002, la



Carte 2: Carte des protections du centre ancien de Sarlat, Cittànova, 2018

soit 61 concentrés sur 10 hectares (OUELLET, 2017). Le centre urbain de la commune, correspondant à l'emprise des anciens remparts, est protégé par un **Secteur Sauvegardé depuis 27 août 1964**. Elle fut l'une des premières communes à le créer, comme les communes de Lyon, Avignon, Troyes ou encore le quartier du Marais à Paris. Le document de gestion, le PSMV, arrive seulement 25 ans plus tard suite à des années de procédures administratives et de relances. Il est **approuvé le 28 juillet 1989**. Le centre historique renfermait alors 57 monuments historiques répartis sur 10 hectares. Aujourd'hui, 61

municipalité a monté un dossier de candidature afin de voir la ville reconnue par l'UNESCO au titre du Patrimoine Mondial de l'Humanité. Cette candidature n'aboutira pas mais la ville sera labellisée la même année **Ville d'Art et d'Histoire** (OUELLET, 2017).

Le centre ancien de Sarlat-la-Canéda ferait partie **des plus densément protégés en Europe** au vu du nombre de Monuments Historiques à l'hectare,

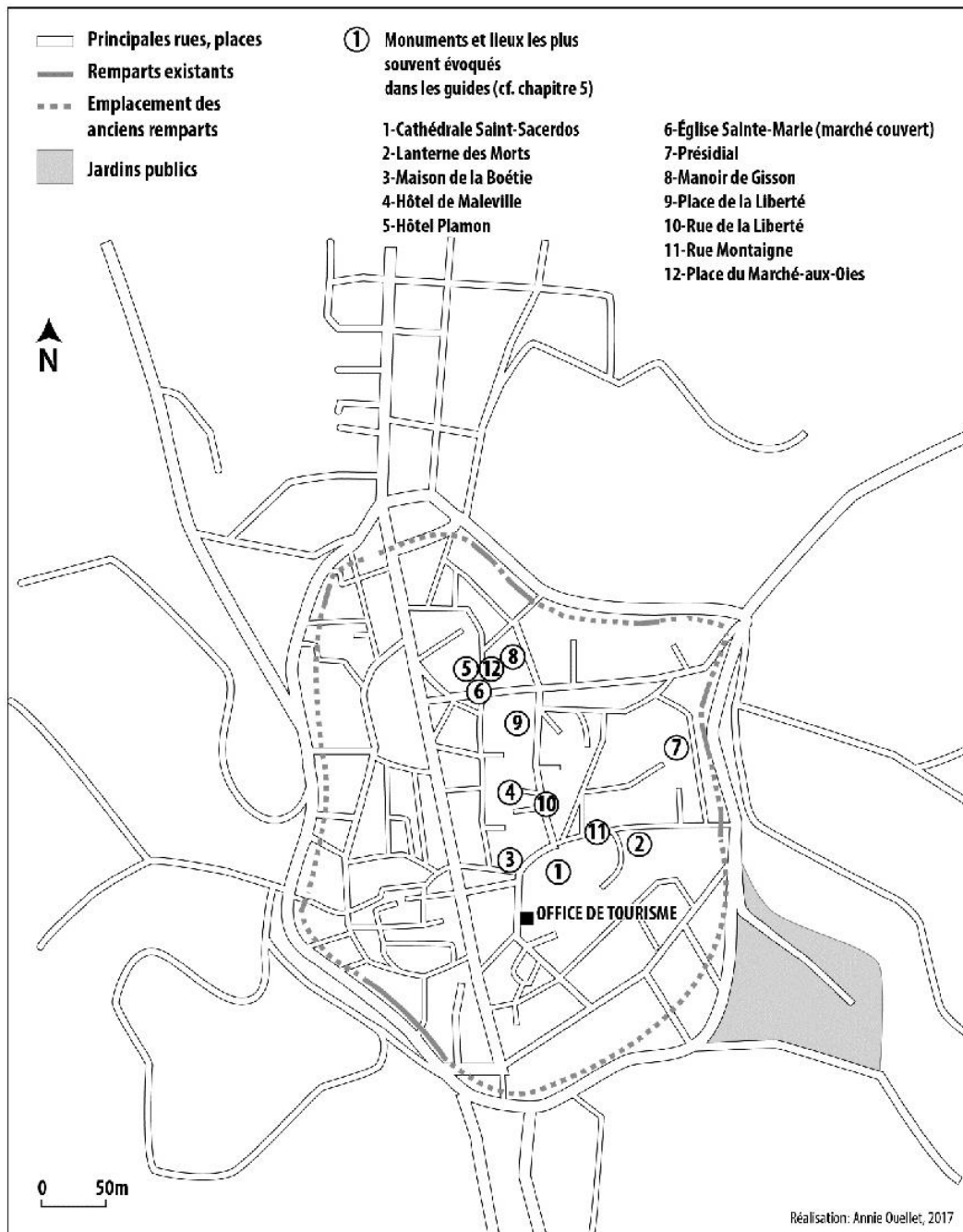
Monuments Historiques sont protégés par le PSMV de Sarlat-la-Canéda et le Secteur Sauvegardé est devenu un Site Patrimonial Remarquable (cf. carte des protections du centre ancien de Sarlat).

Le 15 septembre 1966, l'ensemble urbain du centre ancien de la commune est protégé au titre des **sites inscrits**<sup>2</sup>, sur un périmètre quasiment équivalent à celui du Secteur Sauvegardé. Il est possible que, conscients de la longueur de la procédure, ce choix ait été fait dans l'attente de la mise en place du règlement du PSMV afin de réglementer les constructions. Aujourd'hui, le site n'a plus d'effets sur les parties protégées par le PSMV ou par les abords d'un Monument Historique (cf. protection qui l'emporte sur l'autre, Annexe 6).

Depuis juin 2002, la commune de Sarlat-la-Canéda est labélisée « Ville d'Art et d'Histoire » en reconnaissance des actions de réhabilitations architecturales entreprises depuis les années 1950. La politique culturelle mise en place par le service du patrimoine et des musées, créé par la mairie en 1991, a fortement légitimé ce constat. Le label « Ville ou Pays d'art et d'histoire » a été créé en 1985 par le Ministère de la Culture et de la Communication en partenariat avec les collectivités territoriales. Il est ainsi attribué à des territoires, communes ou ensemble de communes s'attachant à la valorisation et à la médiation de leur patrimoine. Outre un accompagnement financier du ministère de la Culture et de la Communication pendant les cinq premières années de la convention, des formations sont également proposées aux animateurs de l'architecture et du patrimoine et des guides-conférenciers. Cette convention, fondée sur un partenariat entre l'Etat et les collectivités territoriales, est renégociable tous les dix ans. La politique publique locale doit être marquée par le projet « Ville d'art et d'histoire », ce projet reposant sur un dispositif transversal à l'action du territoire pour mieux accompagner les décideurs et les agents publics, mais aussi l'ensemble des acteurs locaux qui participent à la valorisation de l'architecture, du patrimoine, du paysage et à l'élaboration du cadre de vie. Avec ce label, le patrimoine apparaît comme un « *bien spécifique pouvant conférer un caractère original à l'image globale de la localité en construction, tout en répondant à des standards de reconnaissance via une labellisation* » (NICOLAS, ZANETTI, 2013).

---

<sup>2</sup> L'inscription d'un site est la reconnaissance de l'intérêt d'un site dont l'évolution demande une vigilance toute particulière. Elle impose initialement au maître d'ouvrage l'obligation d'informer l'administration quatre mois à l'avance de tout projet de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site. L'ABF émet un avis simple sur les projets de construction et les autres travaux et un avis conforme sur les projets de démolition.



Carte 3: A. OUELLET, 2017, *Les principaux monuments touristiques*

La richesse patrimoniale et sa mise en valeur, par le biais de restaurations du centre ancien de Sarlat et de la préservation des sites naturels ou à valeur paysagère qui l'entourent, ont permis de renforcer l'attractivité territoriale en faisant de la ville un site convoité en Europe (presque 30% des nuitées enregistrées en 2017 ont été effectuées par des étrangers et en particulier des européens selon les chiffres de l'Office de Tourisme Sarlat Périgord Noir). Cependant, la préservation d'un tel patrimoine

se trouve être complexe face aux besoins de développement économiques, démographiques et urbains auxquels les communes sont confrontées.

Une fois l'état des lieux « patrimonial » établi, nous allons recentrer le propos sur l'habitat compris dans le périmètre du PSMV. **Peut-on établir des enjeux particuliers concernant l'habitat régis par le PSMV ?** Si oui, lesquels sont-ils ? Quels sont les populations qui habitent au prisme des protections patrimoniales ? Quelle place prend le centre dans la politique locale ? Quelles sont les actions qui ont déjà été mises en place par la commune ? Quels nouveaux outils pourraient être mobilisés ? Comment s'articulent les jeux d'acteurs autour des questions d'habitat et de patrimoine et quel place prennent-ils à Sarlat-la-Canéda ?

## 2 - L'habitat dans le centre urbain protégé de Sarlat-la-Canéda

Plus de cinquante ans après la promulgation de la loi Malraux, les questions de patrimoine et d'habitat restent au cœur des problématiques, notamment parce qu'elles constituent un **levier à la revitalisation des centres bourgs**. Afin de comprendre **l'impact sur l'habitat** des choix politiques liés à la patrimonialisation, la restauration et la mise en valeur, nous caractériserons dans une première partie le parc de logements du centre ancien sarladais à l'aide d'une étude statistique. Nous aborderons également les spécificités de son centre historique, les règles imposées par le PSMV ainsi que les actions précédemment mises en place par la collectivité. Dans un second temps, nous chercherons à déterminer quels enjeux découlent de notre étude statistique, appuyée par des échanges et entretiens effectués par le bureau d'étude en charge du PLUi.

### 2.1 - Contexte détaillé du logement et de l'habitat

Au cours de cette étude statistique, nous utiliserons trois types de données :

- Les données **INSEE** générales, qui nous permettront dans un premier temps d'établir un **état des lieux global** de la situation démographique et de son évolution sur les 20 dernières années.
- Les données **IRIS** (INSEE) de **2014**. Elles permettent d'établir une **approche comparative** entre la commune et le « secteur sauvegardé ».
- Les données **carroyées** (INSEE) de 2010. Elles donnent une idée plus fine de la composition des ménages dans le périmètre du PSMV.

Plusieurs choses sont à prendre en compte :

- Les données IRIS et carroyées ont **quatre ans de différences**. Durant cette période la commune a connu une chute démographique importante qu'il faut prendre en compte dans la lecture des données. Toutefois, ces données sont mobilisées parce qu'elles permettent une étude fine des logements et des ménages.
- Le **découpage IRIS « secteur sauvegardé » ne correspond pas au périmètre exact du PSMV** (cf. carte IRIS du secteur sauvegardé, Image 4). Cette dénomination tient compte du quartier ancien et de ces extensions nord et est. L'IRIS couvre une surface de 62 hectares, soit six fois plus que celle du périmètre du PSMV. Toutefois, avec l'extension nord de la ville, le centre ancien contenu dans le périmètre du PSMV semble le plus densément construit. On remarque

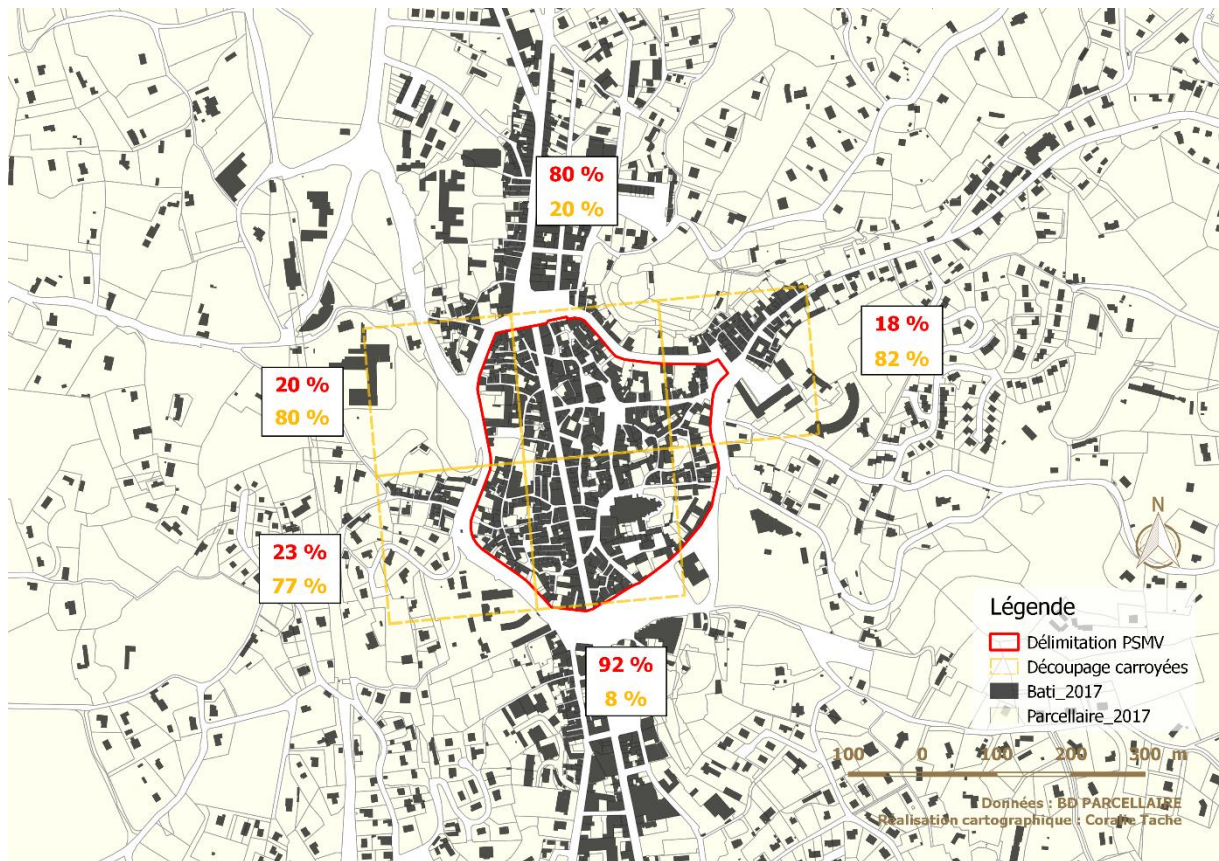


la densité des extensions en « bras » au nord, qui correspond en partie à des immeubles de logement social, et à l'est, qui semble étendre ce centre ancien. Au-delà, les habitations prennent plutôt la forme de maisons individuelles, en habitat pavillonnaire ou sous forme de lotissements. Pour permettre une meilleure lisibilité, nous parlerons de « secteur sauvegardé » pour le découpage IRIS et de « PSMV » ou « périmètre du PSMV » pour aborder la surface de la protection patrimoniale.



Carte 4: Carte du découpage IRIS « secteur sauvegardé »

- La donnée carroyée correspond à un découpage en carreaux de 200 mètres sur 200 mètres. **Cinq carreaux** au total seront mobilisés représentant une surface totale de 20 hectares, soit le double du périmètre du PSMV (cf. carte périmètres des carreaux, Image 5). Toutefois, deux carreaux seront spécifiquement retenus. Ils correspondent à la donnée la plus représentative que l'on puisse obtenir dans le sens où ils **s'inscrivent au moins à 80% chacun** de la surface totale du carreau (92% et 80%). En prenant compte de ces données, plus des deux tiers du périmètre du PSMV est ainsi représenté (68%).



Carte 5 : Carte du découpage carroyé

- Nous allons aborder le cas du PSMV dans la petite ville de Sarlat-la-Canéda. Il est important de **ne pas généraliser** l'étude qui va en découler puisque chaque outil reste unique et le fruit d'une appropriation des élus et acteurs du territoire. De ce fait, « *il n'y a pas un secteur sauvegardé appliqué de la même manière partout mais bien plusieurs types de secteurs sauvegardés* », répondant aux spécificités locales (GIGOT, 2012).

### 2.1.1 - La commune de Sarlat dans son contexte sociodémographique

La commune de Sarlat-la-Canéda est descendue sous le seuil des 10 000 habitants au début des années 2000. En 1999 la commune comptait 10 423 habitants et en 2008 seulement 9 871. Les données INSEE démontre de la **chute de population** que connaît Sarlat depuis le début des années 1990. Selon les dernières données disponibles la commune compte aujourd'hui **9 030 habitants**.

En 2014, la commune de Sarlat-la-Canéda se composait de 9 127 habitants. Le secteur sauvegardé comportait quant à lui **1432** habitants soit environ **16%** du nombre total. Le secteur sauvegardé IRIS

correspond à **62 hectares** et que la commune s'étend sur 4713 hectares. La densité de population est donc plus marquée sur le secteur sauvegardé avec **23 habitants à l'hectare** que la moyenne communale de 2 habitants à l'hectare. Ces données sont à lire en rapport avec la taille de la ville, l'activité agricole encore importante sur le territoire ainsi que la topographie marquée de la commune. Une étude réalisée récemment sur le patrimoine par le service de gestion et de promotion de la commune de Sarlat établie une densité de population dans la partie orientale du quartier ancien à **125 habitants à l'hectare**.

A l'échelle des données carroyées, 699 habitants composaient en 2010 les résidents des cinq carreaux. Parmi eux, plus de la moitié (55,5%) se trouvaient dans les deux carreaux qui englobent le plus le périmètre du PSMV. Cela correspond à une densité de **48 habitants à l'hectare**. Si on estime à environ 400 habitants la population résident dans le périmètre du PSMV, ceux-ci représenteraient environ 4% de la population totale.

	Données 2014		Données 2010		
	Commune	IRIS	Commune	5 carreaux	2 carreaux
Surface (ha)	4713	62	4713	20	8
Habitants	9127	1432	9737	699	388

Tableau 2: Nombre d'habitants par périmètre, INSEE IRIS, INSEE carroyés

3252 habitants de la commune étaient âgés de plus de 60 ans soit plus du tiers de la population communale (35,6%) et seulement 22% des individus entraient dans la catégorie des moins de 25 ans. Le découpage IRIS du secteur sauvegardé met en avant des taux quasiment équivalents à celle de la population communale pour les deux catégories, les **plus de 60 ans** représentant **36,7%** et les **moins de 25 ans 22%** du total du secteur. A l'échelle des deux carreaux les plus représentatifs, **20%** environ des résidents auraient plus de 65 ans en 2010 et presque autant qui auraient moins de 25 ans (environ 23%). **13%** de la population auraient 75 ans et plus. Ces chiffres sont supérieurs à la moyenne nationale évaluée par l'INSEE en 2010 qui étaient de **16,7%** pour les 65 ans et plus et de **8,8%** pour les 75 ans et plus.

Les actifs sur le territoire représentaient **54%** des résidents en 2014 sur la commune et **55%** sur le secteur sauvegardé. Les retraités participent à hauteur de **33%** de la population de la ville et **35%** de celle du secteur sauvegardé.



Graphique 1 : Catégories socio-professionnelles en 2014 de la commune



Graphique 2 : Catégories Socio-professionnelles en 2014 du secteur sauvegardé

Les données carroyées ne donnent pas accès à ces données pour établir une comparaison à échelle plus fine. Néanmoins, elles fournissent le nombre de ménages dont le revenu fiscal par unité de consommation est en dessous du seuil de bas revenu. En 2010, l'INSEE estimait une moyenne de **10%** des populations concernées en France métropolitaine. A Sarlat, selon l'estimation faite à partir des données carroyées, ce serait **30%** de la population qui serait concernée, soit le triple de la moyenne nationale la même année.

Le PSMV serait donc habité par une part importante d'actifs représentant la majorité des résidents, mais comporterait également une population relativement vieillissante et/ou assez précaire.

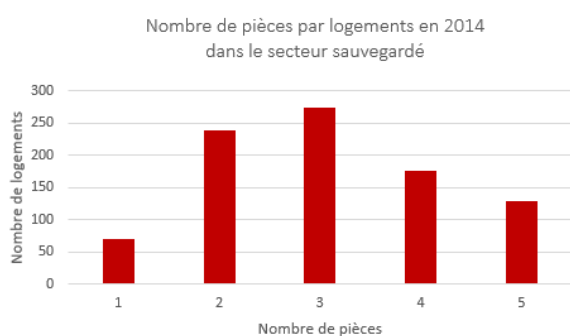
### 2.1.2 - Les données détaillées concernant le parc de logements

Dans le parc de logements de la commune de Sarlat-la-Canéda en 2014, près de **22% des résidences** se situaient dans le secteur sauvegardé du découpage IRIS. **65%** de ces logements étaient **des résidences principales** et 10% des résidences secondaires, alors que la commune comprenait environ 76% de résidences principales et 11% de résidences secondaires. La différence entre ces deux échelles tient dans la part de vacance estimée par les études INSEE. Le parc de logements du secteur sauvegardé se composait à **24% de vacance** dans les logements en 2014, taux bien plus élevé que celui de la commune d'environ 13%, de l'intercommunalité et de la région de la Dordogne (10%) ou même de la France (8%). Cette vacance représente plus de 40% de la vacance communale, soit pas loin de la moitié du parc comptabilisé vacant. En outre, la vacance semble augmenter dans le secteur sauvegardé du découpage IRIS.

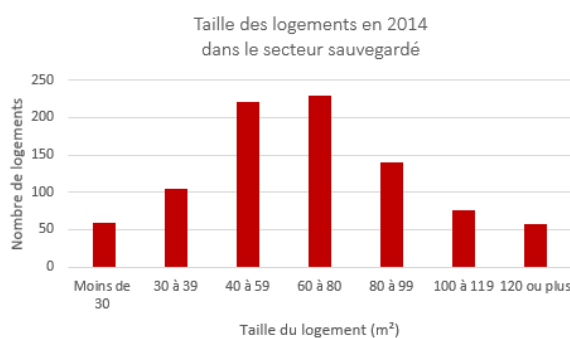
	1999	2006	2012
secteur sauvegardé	7%	17,5%	23%
commune	6%	7,5%	12%

Tableau 3 : Evolution de la vacance à Sarlat-la-Canéda, INSEE

A l'échelle du secteur sauvegardé, le parc se compose majoritairement **d'appartements à presque 70%**. Ces logements comportent principalement deux à trois pièces et mesurent principalement 40 à 80 m<sup>2</sup>. Selon les données carroyées (des deux carreaux jugés les plus représentatifs), ce serait **85% des ménages** qui vivraient dans des logements en collectif. Une part du parc pourrait donc être de la copropriété ou le devenir. De plus, toujours à l'échelle des deux carreaux, le parc se composerait à **66%** de ménages d'une personne et à **33%** de ménages de 2 à 4 personnes.

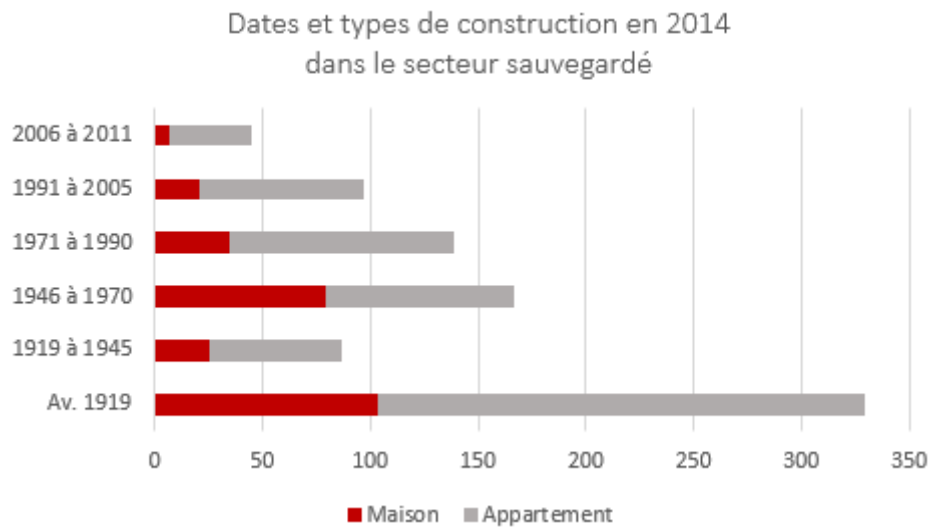


Graphique 4 : Nombre de pièces par logements en 2014 dans le secteur sauvegardé



Graphique 3 : Taille des logement en 2014 dans le secteur sauvegardé

Les données concernant les résidences principales construites avant 2014 font état de l'**ancienneté du parc**. Le logement est dit ancien lorsqu'il est **achevé depuis au moins 20 ans** (SEGAUD, et al. 201). Le traitement par dates-seuils implique de prendre en compte, dans ce cas, les **logements construits avant 1990**. Ils correspondent à **81%** du parc du secteur sauvegardé. Le graphique ci-dessous montre la progression des constructions avant 1919 jusqu'à 2011. Une grande partie du parc (37%) correspond aux résidences principales construites avant les années 1919. Le manque apparent des années 1919 à 1945 démontre les difficultés du secteur du bâtiment et de la construction en période d'après-guerre et de Seconde Guerre mondiale. Les constructions ont repris à la hausse par la suite mais avec une dynamique qui s'est affaiblie. Cela pourrait être dû au manque de possibilité à construire dans l'espace urbain existant, de la disparition de certaines friches ou encore à la perte de dynamique démographique de la commune.



Graphique 5: Dates et types de construction en 2014 dans le secteur sauvegardé

En 2014, les ménages habitaient majoritairement les logements du secteur sauvegardé depuis moins de 2 ans (28%) ou plus de 10 ans (34%). 27% des résidences principales étaient occupées par les propriétaires alors que les **locataires correspondaient à 72% des résidents**. La donnée restante correspond au nombre de résidences principales qui étaient occupées gratuitement. Globalement, les propriétaires logent dans ces logements depuis un nombre d'année plus élevé que les locataires. La donnée carroyée fait aussi état d'un taux assez semblable de ménages propriétaires (23%) à l'échelle des deux carreaux représentatifs.

Sur un total de 889 résidences principales en secteur sauvegardé, 763 possédaient un chauffage individuel (86%), parmi celles-ci 60% étaient au chauffage central individuel et 40% au chauffage électrique. Le reste des logements était au chauffage central collectif (14%). 64% des résidents possédaient au moins une voiture. Parmi eux, moins d'un quart possède plus d'une voiture. Enfin, seulement 1/3 des résidences proposent des places de parkings.

Comme toute étude statistique, celle-ci comprend des limites qu'il serait nécessaire de combler par une approche sur le terrain, ainsi qu'une étude plus qualitative dans le but de saisir réellement les enjeux. Toutefois, elle donne une idée générale de la composition du parc qui nous permet de mettre en exergue certains éléments. Le parc de logements en centre ancien est un **parc vieillissant** qui se caractérise par un **grand nombre de logements collectifs**. Il possède un **taux de vacance élevé** et est principalement **habité par des locataires**. Il se compose aussi de **petits ménages** dont une partie assez importante est **précaire** et/ou constitué de **personnes âgées**.

## 2.2. - Spécificités du parc de logements régis par le PSMV

Etudier le logement et l'habitat et comprendre les impacts du PSMV sur le parc en centre ancien implique de connaître sa composition mais aussi les règles spécifiques qui régissent ce parc. Au cours de cette partie nous verrons de quelle manière le PSMV de Sarlat prend en compte la question de l'habitat et du logement. Nous verrons également comment depuis la mise en place de ces règles, le parc de logements a évolué à travers les actions mises en place par l'ancienne municipalité sarladaise.

### 2.2.1 - Les règles spécifiques imposées par le PSMV sarladais

Approuvé le 31 janvier 1989, le rapport de présentation du PSMV de Sarlat est un document de 12 pages présentant une description peu poussée du territoire et des enjeux justifiant les dispositions du plan de sauvegarde. Le centre-ville intramuros était évalué à **1335 habitants en 1975**. Au vu des données que nous avons recueillies, cela nous permet de souligner un **dépeuplement apparent du centre**.

Lors de son établissement un certain nombre d'enjeux étaient mis en avant dans le document, il s'agissait :

- D'assurer une relation destinée à équilibrer les activités économiques entre les quartiers est et ouest, de part et d'autre de « la Traverse », par la création d'espaces verts, de placettes et de liaisons piétonnes.
- De **créer de nouveaux logements** dans les immeubles existants à restaurer, par la restauration d'immeubles (logements et locaux commerciaux) grâce aux îlots opérationnels et par des restaurations à l'initiative des propriétaires.
- **D'assainir et rénover divers îlots insalubres** par le biais des îlots opérationnels ou d'opérations isolées. Des démolitions étaient aussi prévues afin de remettre en valeur les remparts.
- De développer les différents réseaux des services publics pour l'amélioration de la circulation automobile par la piétonisation de « la Traverse » et de circuits *intra-muros* ainsi que la réglementation du stationnement. Les réseaux d'eaux, de gaz, d'électricité, téléphonique ainsi que l'éclairage public avaient pour but d'être renforcés. Repenser l'éclairage public devaient permettre également la mise en valeur de certaines façades et d'harmoniser l'atmosphère des vieilles rues.

- D'assurer la restauration et la remise en valeur des Monuments Historiques, des remparts, des immeubles les plus remarquables, des espaces verts et des sites.

Le PSMV sarladais ne comprend **qu'une seule zone urbaine** (cf. règlement graphique, Annexe 7) dans laquelle les règles et servitudes définies doivent être respectées pour toute déposition de permis de construire ou modification du bâti existant. Cette zone est destinée « *aux immeubles à usage d'habitation ou annexes d'habitations, aux commerces, activités artisanales, bureaux, services ou équipements complémentaires de l'habitat urbain* » (Règlement PSMV Sarlat, 1989). Ce règlement comprend des restrictions sur **l'accès à la voirie**, la **desserte des réseaux** (enterrement des canalisations obligatoire par exemple), les **caractéristiques du terrain** (concernant la configuration de la parcelle notamment), **l'implantation des constructions** par rapport aux voies, aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur une même propriété, **l'emprise au sol, la hauteur** des constructions (surélévations, écrêtements, etc.), les **espaces libres** et les **plantations** (végétalisation de places par exemple), et enfin **l'aspect extérieur du bâti**. Ce dernier, le plus détaillé du règlement, comprend **toutes les règles d'architecture s'appliquant aux constructions neuves et à celles existantes**. Les prescriptions sur les constructions neuves, appuyées par quelques interdictions, peuvent être décrites ainsi : « *Les constructions neuves devront être conçues pour s'harmoniser au site urbain. Elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le paysage urbain et la bonne économie de la construction. Il sera tenu le plus grand compte de l'échelle des constructions avoisinantes, de leur couleur et de leurs matériaux* » (Règlement PSMV Sarlat, 1989). Les règles d'architectures concernant les immeubles d'habitation existants tiennent compte des façades (ravalements, parements de pierres, enduits), des fenêtres, ouvertures, volets, portes extérieures, serrurerie, de la toiture (saillie, pente, matériaux de couverture), des lucarnes, cheminées, antennes, de la descente des eaux pluviales, de la plomberie, des peintures et des balcons. D'autres réglementations concernent les façades commerciales, les devantures et les vitrines. Il s'agit de réglementer les matériaux, les enseignes, les auvents et les stores. L'espace public possède aussi son lot de règles au sujet des clôtures, de l'éclairage privé et du revêtement des voies.

Dans le cas de ce PSMV, comme beaucoup d'autres encore aujourd'hui (Poitiers, La Rochelle, Nantes...), les ambitions prévues avaient avant tout pour objectif de mettre en valeur le centre ancien et pas d'intégrer réellement la prise en compte des enjeux de logement et d'habitat. Ce n'est effectivement pas l'objectif du document, bien que la loi Malraux cherchait à impulser initialement



une forme de réhabilitation. Cet enjeu n'apparaît d'ailleurs que comme un point du document, peu détaillé et peu mis en avant. La majorité des actions se concentrent plutôt sur l'espace public et l'aspect extérieur des bâtiments. Alors que le PSMV a les moyens d'aller plus loin dans sa réglementation, on remarque un certain nombre de limites. Le document tend à s'axer bien plus sur la valorisation de l'aspect extérieur et intérieur à défaut de la composition du logement, son agencement, sa mise aux normes, etc. Il est possible de s'interroger sur l'impact que peut avoir ce document face à ces éléments. Prenons l'exemple du cas où il manquerait de grands logements dans le centre ancien. Le PSMV est en mesure pour des raisons architecturales d'imposer la préservation de certaines poutres ou de hauts plafonds. Toutefois, bien qu'il possède les moyens d'agir sur les agencements intérieurs pour la préservation du bien, il n'agit jamais à titre social en imposant la création de grands logements ou dans le but de répondre à un besoin. Nous reviendrons sur ces points un peu plus bas.

Alors que le PSMV est un document d'urbanisme qui s'impose au PLU, les manques qu'il comporte démontrent d'une absence de prise en compte des enjeux urbains dans leur entièreté. L'âge du document et le fait qu'il n'ait jamais été révisé le justifient en partie. Cependant, alors que les documents d'urbanisme sont porteurs d'un projet politique permettant de comprendre le patrimoine urbain dans sa multi dimensionnalité, le PSMV n'en comporte pas réellement. C'est à travers le PADD du PLU que le projet du PSMV est porté. Ce PSMV régit par l'Etat et contrôlé par l'ABF pourrait alors être considéré comme intouchable, preuve d'un maintien du contrôle de l'Etat sur les parties historiques des villes. De même, le fait que le PADD du PLU (compétence de la collectivité) doit être compatible avec les ambitions du PSMV (compétence d'Etat avec participation de la collectivité) démontre aussi la mainmise de l'Etat sur le patrimoine et la gestion des centres anciens.

Alors que le PLU tend à établir les parcelles à construire, le PSMV apporte un nombre de prescriptions important, en particulier architecturales, et délimite les secteurs à projet en définissant l'outil ou les mesures à mettre en place dans une temporalité prédéfinie. Nous verrons ainsi comment la mise en place de ce dispositif a permis à Sarlat d'entrée dans un « nouvel âge d'or ».

### 2.2.2 - Les actions mises en place à Sarlat depuis l'instauration du PSMV : un nouvel âge d'or ?

Suite à l'inscription et au classement de 42 immeubles en tant que Monuments Historiques dans les années 1940, l'Etat octroie les premières subventions à la ville, qui va soutenir cette impulsion en

allouant elle aussi une somme à l'entretien des bâtiments publics. C'est ainsi que débiteront les premiers chantiers de restauration sur l'église Sainte-Marie, la chapelle des Pénitents blancs, la cathédrale Saint-Sacerdos, l'hôtel de ville, l'hôtel de Maleville et l'hôtel Plamon.

Le conseil municipal vote, dès 1961, la constitution d'une société d'économie mixte pour la restauration de Sarlat la SEMIRESA. Un **premier îlot opérationnel** est mis en place suite à la promulgation du secteur sauvegardé de Sarlat le 27 août 1964. Cela concerne la partie orientale de la ville où l'on retrouve l'essentiel des édifices et bâtis protégés. L'îlot de **1,76 hectare** fait l'objet d'une **réhabilitation complète** (cf. plan masse 1<sup>er</sup> îlot opérationnel, SEMIRESA, Annexe 8). Il se compose de **71 immeubles**, parmi lesquels se trouvent **quatre monuments classés et onze inscrits**. L'îlot va permettre la restauration de **112 logements** concernant **220 résidents permanents**, 35 artisanats et 15 commerces de rez-de-chaussée. Avant restauration, seulement 1/5<sup>ème</sup> des immeubles disposaient de cabinet de toilettes et le réseau d'assainissement était inexistant. L'architecte assurant la maîtrise d'ouvrage propose alors d'isoler les travaux d'aménagements intérieurs (à réaliser selon la réglementation des HLM) et les restaurations extérieures qui varient selon l'édifice et son statut. **L'Etat subventionne 1/3 des travaux**. Pour les 2/3 restants, la SEMIRESA passe un contrat avec le propriétaire afin d'obtenir un crédit à 5% remboursable sur 20 à 30 ans auprès du Crédit Foncier. Cependant, certains travaux seront abandonnés suite à un changement de règles du financeur.

La **restauration débute en 1966** par le chantier de l'hôtel Montméjat (rue J. J. Rousseau) qui ne se situe pas dans le périmètre de l'îlot. En **1969, 34 chantiers** sont lancés et de nombreuses difficultés apparaissent avec. Les structures des gros œuvres sont souvent plus fragiles que prévu, en particulier en ce qui concerne les charpentes. Des découvertes sont également faites (cheminées, ouvertures anciennes) obligeant le maître d'ouvrage et les artisans à s'adapter. En 1971, un premier bilan est dressé alors que les chantiers arrivent à leur terme. **22 immeubles sur 42** ont été rénovés comprenant **70 logements**, représentant 4801m<sup>2</sup> de surface habitable. Les immeubles ont été remis en valeur et de **nouveaux logements ont été créés** dans les combles. De nouvelles boutiques ouvrent dans certains rez-de-chaussée. Estimée comme une réussite, la question de la suite se pose alors. Cependant, il n'est plus question pour la collectivité de mettre en place une nouvelle opération publique mais d'encourager les opérations de restauration privées. Ce n'est que dans les années 1990 que le reste du centre ancien, la partie ouest, sera réhabilité. Dans les années 1990, l'abbaye Sainte-Claire (classée en 1905) sera réhabilitée en logements HLM. Dans cette dernière partie de siècle, la municipalité ne mettra pas l'accent sur la réhabilitation des logements mais les **espaces publics seront mis à l'honneur**.



*Illustration 2 : Réhabilitation de l'abbaye Sainte-Claire 1994, photographie : Mairie de Sarlat*

Avec l'établissement du Secteur Sauvegardé et l'augmentation du nombre de Monuments Historiques dans son centre, les actions de mises en valeur continuent leur chemin à Sarlat, même après la fin des chantiers du premier îlot opérationnel. On restaure des édifices ou des escaliers de cours intérieures selon des techniques artisanales étudiées pour l'occasion.

Dans les années 1990 et début 2000, avec l'approbation du PSMV en 1989, les travaux sur les espaces publics commencent. 27% de la superficie a pour objet d'être repensé afin de donner une priorité aux piétons et à la rénovation des sols anciens. Les travaux sur les sols donnent l'occasion de réviser tous les réseaux de distribution de la commune (eau potable, eaux pluviales, assainissement, téléphone, gaz et électricité). L'éclairage public est repensé afin de plonger les rues dans une atmosphère chaleureuse et feutrée une fois le soleil couché.



*Illustration 3 : Travaux Côte de Toulouse 1995, photographie : Mairie de Sarlat*

Aujourd'hui ces actions sur le patrimoine sont établies comme des réussites, par le biais d'une coopération entre les services de l'Etat et ceux de la collectivité, sous l'œil avisé des architectes des bâtiments de France. Cependant, cette deuxième vie au centre ou ce « nouvel âge d'or » met en avant le bâti comme élément de redynamisation par le tourisme. Les discours éludent les questions humaines qui découlent des problématiques de logement et d'habitat, et même d'habiter au sein de cet espace. Depuis la mise en place de la municipalité De Peretti en 1989, aucune nouvelle procédure n'a été engagée dans ce centre, alors que certains problèmes (vacance, paupérisation, vieillissement) semblent subsister voire s'intensifier. Nous verrons dans la prochaine partie quels enjeux en découlent.

## 2.3 - Les enjeux liés au parc de logements du centre ancien de Sarlat

Les grandes orientations des politiques du logement et de l'habitat en France peuvent se décliner en trois axes : les enjeux sociaux qui ont pour objet la satisfaction des besoins, les enjeux économiques qui englobent les questions de bâtiment, de consommation, et de fiscalité et les enjeux urbains qui cherchent à répondre à la mixité sociale, à impulser le renouvellement urbain et à intégrer la question environnementale (DRIANT, 2015).

Les enjeux mis en avant ici découlent à la fois des données qui ont été mobilisées précédemment mais aussi d'entretiens et de discours d'élus récoltés entre mars et juillet 2018 au sein du bureau d'études en charge du PLUi. Ces enjeux concernent le cas particulier de la commune de Sarlat en essayant d'établir dans quelles mesures la mise en place du PSMV impacte ces situations.

Nous avons décliné ainsi quatre principaux enjeux :

- **Attirer des nouvelles populations**, en particulier des populations jeunes, malgré les coûts de construction/réhabilitation et les instructions prolongées de l'ABF ;
- **Adapter les logements** aux besoins des populations notamment par leurs mises aux normes sociales et environnementales ;
- **Occuper les logements** et combattre la vacance
- **Favoriser la mixité sociale**, prévoir les impacts de la gentrification et les effets que pourraient avoir les opérations de réhabilitation et permettre à tout type de population d'habiter et de s'appropriier le centre.

### 2.3.1 - Attirer de nouvelles populations

L'étude statistique que nous avons établie précédemment démontre d'un manque de dynamisme de la ville de Sarlat-la-Canéda pour attirer de nouvelles populations. Le centre ancien, en particulier, fait preuve d'un dépeuplement apparent. Même si la donnée que nous avons obtenue n'est pas exacte et que la méthode comporte des limites, les 400 habitants estimés en 2010 sont loin de représenter les 1330 résidents comptabilisés lors des études réalisées pour la mise en œuvre du PSMV en 1975.

Différents éléments pourraient expliquer ce phénomène. Tout d'abord, cette chute de population peut être due à une modification des besoins et des parcours résidentiels des habitants. Les centres ont été mis de côté au profit des périphéries et de l'habitat pavillonnaire. Le dépeuplement peut être dû aussi

au **vieillessement du parc**, à sa **dégradation** et son **inadaptation** à répondre, par exemple, aux besoins de mobilités des populations (1/3 des résidences principales du secteur sauvegardé IRIS possède des garages et il est probable que ce tiers corresponde en grande partie aux maisons individuelles plus au nord). Cette chute de population peut aussi être un effet des mutations économiques des territoires agricoles et industrialisés et de la tertiarisation de l'activité. Les probabilités sont multiples et tiennent compte d'une multitude d'éléments que nous n'avons pas prétention à analyser ici et qui agissent ensemble à créer ce phénomène.

Malgré cela, cette problématique ressort régulièrement dans les discours des élus et techniciens du territoire qui déplorent la difficulté à **attirer de nouvelles populations**. Cela concerne en particulier les jeunes ménages, qui possèdent souvent peu les moyens d'investir, auxquels s'ajoutent les restrictions liées aux protections patrimoniales. Pour les acteurs locaux, les principales raisons sont liées à la réglementation du PSMV, aux contrôles ABF ainsi qu'au manque de communication à ce propos avant même l'achat d'un bien. Alors que les vieilles demeures, les « périgourdines », sont les plus prisées (BANOS, 2011), elles constituent aussi un bien immobilier dont les coûts d'entretien et de potentielles réhabilitations peuvent s'avérer élevés, en raison notamment d'une toiture particulièrement pentue. Globalement, les réglementations mises en place pour la protection et la valorisation d'un centre ancien impliquent d'imposer des **servitudes et des contraintes** aux propriétaires. Celles-ci ont une influence sur la valeur du bien et les conditions d'une réhabilitation potentielle. La **réhabilitation s'avère souvent beaucoup plus onéreuse que la construction neuve**, il est donc essentiel de parvenir à intégrer des incitations financières auprès des propriétaires pour les pousser à investir.

Au-delà des questions de réglementations et des coûts liés à la construction, les contrôles ABF sont souvent estimés trop restrictifs et les délais d'instruction trop longs. De plus, le PSMV de Sarlat souffre de son ancienneté, qui correspond aux régimes des Secteurs Sauvegardés de 1962. De fait, cette **ancienneté complexifie l'instruction** notamment par le manque de nouveaux outils tels que les fiches immeubles. Les **fiches immeubles** répertorient de manière très précise tous les éléments architecturaux et patrimoniaux qui constituent les logements protégés dans le PSMV. Ainsi, leur existence pourrait permettre de rendre plus rapide et plus efficace l'instruction des ABF. En outre, depuis la promulgation de la loi LCAP de 2016, les **délais d'instruction ont été unifiés** à toutes les protections, bien que le PSMV soit le seul document à tenir compte de l'aspect intérieur du bâti. Les délais d'instruction dans le PSMV devraient s'en voir réduits. Pour pallier aux délais d'instruction, il arrive que des acteurs négocient leurs dossiers au coup par coup dans des réunions plus ou moins informelles (GIGOT, 2012).

Afin de permettre l'installation de nouvelles populations, sans retour en arrière face à la complexité des procédures, il est important d'assurer un rôle de **sensibilisation, de conseil, d'assistance** et d'accompagnement. Il peut être intéressant de cibler, dans un premier temps, des populations en mesure de prendre en charge les coûts liés à la réhabilitation ou d'attirer de nouveaux investisseurs qui permettront la remise en état et l'occupation du bien. Toutefois, ce sont des situations que les petites villes et intercommunalités ont souvent du mal à prendre en charge par manque de finances ou de capacités techniques. De plus, les investisseurs choisissent de réhabiliter des logements là où ils sont sûr de la rentabilité du bien. Le taux de vacance, le vieillissement d'une partie de la population, ou encore les prix du marché de l'immobilier peuvent être des raisons au manque d'investisseurs.

Afin d'attirer de nouvelles populations, il est essentiel que le **parc de logements réponde aux besoins et aux attentes des ménages**, or l'habitat en centre bourg se caractérise souvent par des situations contraires (CEREMA, 2018). De plus, nous avons vu que le PSMV ne se saisit pas de ces questions. Le manque d'une politique forte en faveur de la diversification et de l'adaptation de l'habitat et le caractère peut évolutif attribué au document d'urbanisme ne permettent pas d'impulser des élans de réhabilitations. Ceux-ci pourraient contribuer à améliorer et requalifier certains logements qui ne semblent plus adaptés.

### 2.3.2 - Adapter les logements aux besoins des populations et aux nouvelles normes sociales et environnementales

Avant même de traiter la question des besoins, il est important de les connaître de manière fine. Dans les petites villes qui n'appartiennent pas à de grandes intercommunalités, il peut être difficile d'appréhender la question. En effet, elles ne possèdent aucune obligation légale à se saisir des outils sur l'habitat, notamment l'Observatoire de l'habitat ou le Programme Local de l'Habitat (PLH). Elles n'ont souvent pas les capacités techniques pour s'en saisir. Sarlat et la Communauté de Communes Sarlat Périgord Noir ne disposent, par ailleurs, que des documents du département de Dordogne concernant les questions d'habitat (Programme Départemental de l'Habitat) et de son pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

Rendre l'habitat en centre urbain attractif passe avant tout par la possibilité de proposer un habitat de qualité à l'image des attentes des habitants, pouvant correspondre aux **caractéristiques des ménages**, à leur composition, leurs modes de vie et leurs capacités financières. Comme nous l'avons vu, ce dernier point est difficile à prendre en compte dans les centres patrimonialisés. Toutefois, l'implication

d'acteurs privés, tels que l'ANAH, peut permettre d'impulser des élans de réhabilitation. Bien que les outils de l'ANAH possèdent aussi leurs limites et ne prennent pas dans tous les territoires, ils ont l'avantage, pour la plupart, d'être **incitatifs**, ce qui n'implique aucune obligation auprès des propriétaires. Requalifier l'habitat peut permettre de proposer une nouvelle typologie de logements qui peut faire défaut. Dans notre cas, il s'agit essentiellement des grands logements. Cela peut s'expliquer par l'ancienneté du bâti ou par une possible division des logements les plus grands qui ont été séparés, entre autre, pour des raisons de rentabilité. Néanmoins, la requalification du logement en lui-même ne fait pas tout. Bien que certains logements soient réhabilités et modernisés, ils ne correspondent pas nécessairement pour autant aux attentes des individus intéressés par la localité de l'immeuble. Le manque d'ascenseur, de place de parking ou encore l'agencement et la taille des pièces intérieures peuvent limiter l'intérêt pour le bien.

L'adaptation des logements, en particulier dans un contexte où la population est vieillissante, passe aussi par la prise en compte des **personnes âgées**. Il faut pouvoir proposer le maintien à domicile de ces populations le plus longtemps possible si elles le désirent. De plus, les personnes âgées désirent ou ont parfois besoin de rester à **proximité des aménités** de la ville. Différentes interventions sont possibles comme la pose de volets roulants automatisés, l'adaptation de l'éclairage pour éviter les risques de chutes, l'installation d'équipements spécifiques (douches murales, revêtements de sols antidérapants, WC surélevés, etc.). Pourtant, encore une fois, la présence du PSMV limite certaines adaptations par sa réglementation intérieure stricte. Dans le règlement du PSMV de Rennes par exemple, certaines dispositions ont été prises afin de permettre l'intégration d'équipements spécifiques pour l'accueil des personnes âgées ou l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Cependant, ces dérogations ne concernent pas l'adaptation des logements anciens. Le manque d'exemple précis sur le sujet démontre de la difficulté de prendre en compte la mise aux normes de l'habitat dans les centres anciens patrimonialisés, que ce soit pour les **personnes âgées, ou les personnes à mobilité réduite**. Ce dernier cas peut s'avérer parfois plus contraignant, en particulier car les logements anciens ne possèdent pas d'ascenseur et que la réglementation du PSMV n'autorise pas et ne prend pas en compte leur intégration.

Au-delà d'adapter le logement aux normes sociales, il est question aussi de proposer des modèles **durables et résilients**. Bien qu'à court terme il ne s'agisse pas nécessairement d'une priorité pour les acteurs locaux, à long terme, il est essentiel de répondre aux **enjeux de développement durable**. La lutte contre la précarité énergétique est un point important porté par les politiques nationales (notamment à travers la loi du 12 juillet 2010 « Grenelle 2 ») et par certains acteurs privés, en particulier l'ANAH (label « Habiter Mieux »). La prise en compte des performances naturelles des bâtiments en centre ancien est à considérer, notamment parce qu'ils sont souvent faits de matériaux



locaux et de qualité. De plus, le patrimoine n'est pas incompatible avec des objectifs ambitieux en termes d'efficacité énergétique et d'impact réduit sur l'environnement. Plusieurs exemples montrent aujourd'hui que la réhabilitation d'immeubles en secteurs sauvegardés dépasse largement les objectifs fixés par la loi Grenelle II (GARAT, et al., 2005).

Définir et faire respecter des normes minimales qui s'appliquent à toutes les constructions et aux opérations de réhabilitation, des normes concernant la salubrité et la sécurité ; permettre l'accès aux personnes âgées ou souffrant de handicaps physiques ; garantir une bonne qualité thermique et phonique ; toutes ces actions paraissent nécessaires pour agir dans un cadre de vieillissement de la population et de la montée des préoccupations environnementales (DRIANT, 2015). Des mesures sont imposées depuis les années 1970 dans le parc social mais arrivent plus tardivement pour la réhabilitation du parc privé. Cependant, le coût excessif de certaines normes est en soit un blocage qui peut entraîner des situations de vacances.

### 2.3.3 - Occuper les logements et combattre la vacance

Un logement est considéré vacant « *lorsqu'il n'est utilisé tout ou partie de l'année, ni comme résidence principale, ni comme résidence secondaire ou pour des séjours temporaires* » (BROUARD-SALA, et al., 2016). Il existe différents types de vacances. La vacance **conjoncturelle** est de courte durée, entre quelques jours et six mois. C'est une vacance dite « **frictionnelle** » ou « de **rotation** ». Elle correspond au temps de la mise en vente ou de la location du bien (SEGAUD, et al., 2002). La vacance **structurelle** dure de 6 mois à 3 ans. Elle comprend des logements qui sont hors marchés, soit pour des raisons de transformations et de travaux, soit pour des raisons de rétention ou de désintérêt du bien (BROUARD-SALA, et al., 2016). Enfin, il existe un dernier type de vacance qui est la vacance **d'obsolescence**. C'est une « *vacance de longue durée par inadaptation du bâti* » (BROUARD-SALA, et al., 2016).

A Sarlat, on estime à plus de 20% la vacance du centre-ancien, ce chiffre est bien supérieur à celui des moyennes départementales ou nationales comme nous l'avons vu précédemment. Cette donnée est à étudier avec précaution et concerne avant tout les logements du secteur privé. En effet, il existe plusieurs formes de vacances et il est possible qu'une grande partie soit due à de la vacance frictionnelle. Le secteur du logement social se retrouve souvent uniquement dans cette catégorie (ROBERT, PLATEAU, 2006). Toutefois, le maintien et l'augmentation de la vacance depuis 20 ans à Sarlat laissent supposer qu'il s'agit probablement d'une autre forme de vacance. Une partie peut

concerner la **vacance structurelle**, pour des raisons de travaux par exemple. Il est possible aussi que certains propriétaires, au vu de la difficulté à trouver un locataire, se soient **désintéressés du logement**. L'âge du parc peut également laisser penser qu'une partie **n'est plus adaptée**, et donc pas louable ou habitable en l'état. De plus, les données sur la vacance sont peu fiables. Les données INSEE, par exemple, donnent un aperçu général de la situation mais ne permettent pas d'avoir une approche précise de la vacance. C'est pourquoi son utilisation sur les centres urbains est peu recommandée. D'autres bases de données permettent une analyse quantitative plus précises, ce sont des données généralement privées, payantes et pas accessibles au grand public (PERVAL, EDF, Filocom). Cependant, ces fichiers ont été créés afin de gérer des logements occupés et non vacants, induisant un taux d'erreur dans les mesures de la vacance faites par leur biais (ROBERT, PLATEAU, 2006).

Une étude plus précise sur la vacance demanderait des mois d'enquête en plus auprès d'acteurs de l'aménagement, d'élus et d'habitants. Etablir une étude précise de la vacance à Sarlat n'est pas l'objet de l'étude que nous présentons aujourd'hui mais il s'agit tout de même d'intégrer ce sujet puisqu'il est à la fois une cause et une conséquence de l'inadaptation des logements.

Tout d'abord, un minimum de vacance est essentiel pour permettre la **fluidité des parcours résidentiels** et **l'entretien du parc de logements**. Toutefois, si une vacance de 4-5% du parc peut répondre à cela, 20% reste une donnée très élevée. La vacance à Sarlat peut s'expliquer par différents points. Pour commencer, les ménages les moins aisés ont une plus forte probabilité d'avoir des logements vacants, notamment s'ils prévoient de réaliser des travaux. De plus, les petites communes souffrent souvent d'une vacance liée à la vétusté des logements en centres-anciens (BROUARD-SALA, et al., 2016). Les logements construits avant les années 1945 se trouvent souvent **en dehors des normes d'habitabilité**, de plus en plus contraignantes. Les logements anciens non restaurés sont souvent soumis à des problèmes de chauffage, d'électricité, ou d'isolation. S'ils sont mis en location, il est possible que le résident ne soit pas en mesure de prendre en charge le surcoût de consommation pour se chauffer et tombe dans l'endettement. La typologie des logements de centre-bourg peut aussi participer à la vacance, si le parc manque de petits logements ou de grands logements.

Ainsi combattre la vétusté des logements et les réadapter aux besoins pourraient permettre d'enrayer une partie de la vacance du centre ancien sarladais. Cela nécessite un **appui politique** important qui sera moteur des actions des réhabilitations. De plus, la possession de ces logements peut représenter un **investissement afin d'attirer des ménages plus jeunes** (BROUARD-SALA, et al., 2016). Toutefois, la présence du PSMV et sa règlementation stricte, encore une fois, compliquent les possibilités des propriétaires privés. S'ils n'ont pas les moyens de faire face aux surcoûts dus à l'utilisation de matériaux précis ou de techniques pointues, ils peuvent difficilement entamer une réadaptation du bien.

Bien que le traitement de la vacance soit encore difficile à prendre en charge, il est important pour les politiques locales de la prendre en considération. En effet, une vacance trop concentrée et un bâti dégradé renvoient une **image négative** auprès des habitants. Ce phénomène peut ainsi être l'une des causes de la perte de population ou de commerces (BROUARD-SALA, et al., 2016). Au vu du dynamisme touristique de la ville, il peut être facile de vouloir qualifier Sarlat par son attractivité commerciale estivale. Néanmoins, pendant la moitié de l'année, la commune est vidée d'une grande partie de ces commerces et ces touristes et laissent place aux **réalités locales** qu'il s'agit de ne pas mettre de côté derrière des vitrines florissantes (OUELLET, 2017). Enfin, cette perte de dynamisme dans les centres peut avoir pour effet la **désertification** mais aussi la **paupérisation** du centre-bourg. La Charte d'Athènes (1931) précisait « **qu'en aucun cas le culte du pittoresque et de l'histoire ne doit primer sur la salubrité du logis** ».

#### 2.3.4 - Favoriser la mixité sociale

**Favoriser la mixité sociale** est l'un des principaux enjeux portés par les politiques du logement et de l'habitat en France. Il s'agit de permettre la **cohabitation de groupes sociaux** aux caractéristiques diverses, par l'âge, la nationalité, la catégorie socio-professionnelle ou encore les revenus. Elle consiste en une répartition plus équilibrée des populations afin de **lutter contre la ségrégation sociale**. La difficulté de mettre en place des actions favorisant la mixité sociale n'est plus à démontrer. Ainsi, il ne s'agit pas ici de dire que la mise en place d'une mixité sociale serait la solution aux problématiques auxquels fait face le centre ancien de Sarlat en terme de logements et d'habitat mais plutôt d'aborder les risques liés aux processus de **gentrification**.

En effet, si jusqu'ici nous avons abordé la question de la réhabilitation ainsi que des avantages de sa mise en œuvre pour la revalorisation et la réadaptation des logements dans le périmètre du PSMV, nous allons maintenant parler des couches sociales qui composent ce centre et des retombées que pourraient avoir ces actions sur ces populations. A Sarlat, c'est 30% de la population du centre dont le revenu fiscal par unité de consommation est en dessous du seuil de bas revenu en 2010, chiffre bien supérieur à la moyenne nationale (10%). Ainsi, il est possible d'estimer qu'une partie des habitants du centre ancien soient en **situation de précarité**. Toutefois, il n'est pas question d'établir une étude sociologique des habitants mais de proposer une lecture au prisme des effets avérés de la patrimonialisation sur les couches sociales.

Les procédures de patrimonialisation impulsées par l'Etat, comme les Secteurs Sauvegardés ont entraîné des effets de **gentrification**, c'est un dire un **embourgeoisement** des quartiers centraux (MADORE, 2004). Pour que l'on puisse parler de gentrification aboutie, il faut qu'il y ait un processus de production d'un espace urbain aisé et homogène à partir d'un espace dégradé (AUTHIER, 2003). La patrimonialisation apparaît comme une modalité d'appropriation de l'espace et principalement des **élites**. Pour J. Chevalier le patrimoine renvoie à « *l'appropriation de manière sélective, sur un mode symbolique, de la matérialité naturelle ou construite héritée* » (CHEVALIER, 1999). Vincent Veschambre précise que le patrimoine est un « *bien commun* » inégalement approprié (VESCHAMBRE, 2008), notamment parce que la **fiscalité Malraux**, outil de financement sur lequel nous reviendrons par la suite, s'adresse avant tout à des **propriétaires fortunés**. Ce phénomène aurait donc permis de « *conforter la position des familles ayant hérité d'un patrimoine prestigieux et reconnu* » (VESCHAMBRE, 2008). Ainsi, la **patrimonialisation** aurait elle-même pour effet d'entraîner des **mutations sociales dans les quartiers protégés**.

Si à Sarlat cette constatation peut être mitigée par la présence encore importante de populations précaires, la mise en place d'une **requalification de l'habitat dégradé** pourrait entraîner **l'enclenchement de ce processus**. Ainsi, les immeubles peuvent être occupés dans un premier par des populations fragiles et précaires, vivant dans des conditions difficiles et en dehors des normes. Ces populations ne sont pas forcément en capacité d'assurer une remise en état du bien. En effet, la réhabilitation d'un quartier régit par un document d'urbanisme stricte comme le PSMV implique un apport financier important pour prendre en compte à la fois les conditions imposées par le PSMV ainsi que celles imposées par les normes de réhabilitation (notamment celles de la lutte contre la précarité énergétique). C'est pourquoi certaines populations ne sont pas toujours en mesure de mettre en place ces actions. Si les premières revalorisations sont souvent les plus difficiles à lancer, une fois l'exemple montré, des personnes intéressées par l'idée d'investir dans des espaces reconnus et protégés peuvent se multiplier. Même si certains outils, nous le verrons après, permettent de proposer une réhabilitation en obligeant un **plafonnement des loyers** sur plusieurs années, la **revalorisation du quartier n'empêchera pas les mutations sociales d'opérer**.

Il est important alors de prendre en compte les populations existantes du quartier et de leur apporter, si nécessaire, un **encadrement et un accompagnement** social, en particulier en cas de relogement. Ces accompagnements peuvent être assurés en régie par les municipalités ou par des organismes spécialisés (SOLIHA par exemple). Les relogements peuvent être appuyés par la mobilisation du parc d'habitat social. Toutefois, il ne faut pas se contenter de « regrouper » ces populations dans les quartiers d'habitat social puisque c'est **l'intégration de publics variés qui fait la richesse du centre et qui permet de lui redonner de la vitalité** (CEREMA, 2018).

Les différentes problématiques et enjeux que nous avons soulevé concernant le parc de logements sarladais sont considérablement liés entre eux. Ils peuvent être à la fois la cause et la conséquence de la situation existante. Si des actions ne sont pas menées en tandem de la patrimonialisation, la présence du PSMV peut avoir des impacts évidents qui tendent à amplifier l'état déjà avérés des centres-bourgs (vieillesse de la population, paupérisation). Elle peut aussi en limiter certains, du moins pour un temps (déprise commerciale, dégradation du bâti). Enfin, elle préserve une image positive et d'attractivité, c'est pourquoi les efforts mis sur la qualité urbaine et la mise en tourisme doivent être couplé par des opérations sur l'habitat.

Dans la prochaine partie, nous allons aborder la question des outils qui permettent d'enclencher des opérations de réhabilitation. En effet, la requalification du parc de logements en centre ancien pourrait permettre de répondre, au moins en partie, à certains enjeux que nous avons soulevés. Il est question de comprendre comment articuler ces outils malgré l'existence du PSMV sur des sujets que ce document n'intègre pas. De plus, si la présence du PSMV impacte le parc de logements et sa gestion, il n'est pas prévu d'être géré entièrement par ce document d'urbanisme qui a pour ambition première, rappelons-le, de protéger et mettre en valeur le patrimoine et l'ensemble urbain dans lequel il s'inscrit.

## 3 - Requalifier l'habitat ancien au prisme du PSMV

Nous venons d'analyser et de déterminer l'existence de certains enjeux concernant le parc de logements anciens dans le centre patrimonialisé de Sarlat. Durant cette dernière partie, il sera question de démontrer en quoi l'utilisation de certains outils pourrait permettre de répondre aux enjeux mis en lumière précédemment. Le sujet de la gouvernance et des jeux de pouvoirs sera aussi abordé attestant des stratégies et missions de chacun. Nous étudierons aussi les impacts du PSMV sur les habitats et leurs modes d'habiter. Enfin, les limites de l'étude et de la requalification de l'habitat au prisme du PSMV seront examinées.

### 3.1 - Les outils et les aides dans la gestion et la revitalisation du parc et leur articulation possible avec le PSMV

Le PSMV de Sarlat ne permet pas de répondre aux ambitions de la ville en termes de logements et d'habitat. Pourtant cet outil constitue un réel point de départ de la revitalisation du centre. Il remonte à une époque où il n'était pas question de comprendre les enjeux dans leur ensemble et dans leur contexte mais de répondre à des problématiques contemporaines ou à des urgences. Par les évolutions que nous avons décrites jusqu'ici et les enjeux de logements et d'habitat du centre ancien de Sarlat, nous aborderons à travers cette partie les **différents outils permettant d'appuyer le PSMV dans la redynamisation de l'habitat de son centre.**

#### 3.1.1 - Les dispositifs financiers

Avant même d'avoir recours à des outils spécifiques pour impulser la réhabilitation par secteur, il existe des aides financières qui permettent d'inciter les propriétaires, occupants ou bailleurs, à mettre en place des actions afin de restaurer leur(s) bien(s). Les dispositifs financiers et les compensations fiscales sont prévus également afin de **contrebalancer les contraintes et les servitudes** imposées par la réglementation de la protection patrimoniale.

## La fiscalité Malraux

La fiscalité Malraux est un moteur permettant de capter les investissements privés dans les Secteurs Sauvegardés depuis sa mise en place en 1977. Ce dispositif offre aux propriétaires la possibilité d'imputer sur leur revenu global les déficits fonciers résultants des travaux engagés en Secteurs Sauvegardés. Cela permet de compenser l'écart entre le coût de la construction neuve et de la réhabilitation du bâti ancien. Aujourd'hui, le dispositif Malraux 2018 permet une **réduction d'impôt à hauteur de 30% pour les SRP avec PSMV**. Le montant des travaux pour le calcul de la réduction d'impôt est plafonné à **400 000 euros** sur une période de **quatre années consécutives**. La défiscalisation s'adresse aux propriétaires qui investissent dans les appartements à rénover destinés à la location. La fiscalité Malraux est un levier incitatif important pour la création de logements restaurés privés en centres anciens. Cet outil a été initialement pensé afin de répondre au cadre spécifique d'un quartier régis par un PSMV. Ainsi, alors que la Déclaration d'Utilité Publique est obligatoire pour toute autre situation, en secteur sauvegardé où le PMSV a été approuvé **aucune DUP préalable n'est nécessaire**.

Toutefois, il est reproché à ce dispositif d'avoir **élué la question sociale au second plan** (DEVERNOIS, et al., 2014). La fiscalité Malraux ne concerne que les **propriétaires bailleurs** et a institué un mécanisme **d'évincement des propriétaires initiaux peu fortunés**, au bénéfice de ménages plus aisés, intéressés par les abattements fiscaux que propose l'outil. Ainsi, cet instrument a tout intérêt à être couplé à un dispositif plus social tel que l'OPAH afin d'apporter une aide aux propriétaires occupants et propriétaires bailleurs les moins fortunés. Cela pourrait permettre de prévoir les effets de ségrégations sociales qui découlent du processus de gentrification.

## Les dispositifs financiers en faveur de la mixité sociale

La fiscalité Malraux est le principal financement dans le cadre d'un Secteur Sauvegardé, toujours applicable aujourd'hui avec les SPR. En effet, il a été prévu pour être **facilement applicable et mobilisable** dans ce cas précis mais ces impacts sur la composition sociale des quartiers centraux est avérée. C'est pourquoi, nous allons aborder d'autres types de financements, qui permettent d'obtenir des aides ou des imputations fiscales :

- Le dispositif des **logements conventionnés ANAH** permet à un propriétaire de bénéficier d'une aide financière pour la réalisation de travaux d'amélioration. Il peut permettre aussi une déduction fiscale pouvant aller **jusqu'à 30% des revenus fonciers** en fonction des situations. Ces dispositions font l'objet d'une convention entre l'ANAH et le propriétaire sur la base du **volontariat**. Il n'est pas nécessaire d'être dans un périmètre spécifique pour bénéficier du

dispositif toutefois le propriétaire inclus dans une OPAH sera prioritaire et pourra bénéficier de dispositions plus avantageuses.

- Depuis 2008, **l'intermédiation locative** permet à des propriétaires de louer leur logement pendant une durée minimum de trois ans à une association conventionnée par l'Etat. Cette association donne **accès à un logement à des personnes défavorisées** et permet l'occupation du logement et donc peut **lutter contre la vacance**. Ce dispositif offre la possibilité d'une **défiscalisation des revenus fonciers à hauteur de 30 à 70%** du montant.
- La loi du 31 mai 1990 a institué le **bail à réhabilitation**. Ce dispositif permet à un organisme (organisme HLM, société d'économie mixte, collectivité territoriale ou organisme agréé) de se **substituer à un propriétaire** de bien immobilier en mauvais état afin d'en assurer la réhabilitation. Un contrat est passé entre les deux parties dans lequel **l'organisme s'engage à réhabiliter, louer et gérer le logement** pour une durée minimale de **douze ans**, suite à quoi ce dernier est rétrocédé au propriétaire. Ce bail permet ainsi la **réhabilitation de logements dont les propriétaires n'ont pas les moyens de prendre en charge les coûts liés aux travaux**. Il participe également à la **production d'habitat social** par le **plafonnement des loyers**. De plus, les travaux réalisés par le preneur à la fin du contrat et qui reviennent au propriétaire sont **exonérés d'impôts**. Les collectivités locales peuvent aussi exonérer en partie ou totalement la taxe foncière sur les propriétés bâties faisant l'objet d'un bail à réhabilitation. Les preneurs sont souvent des associations (SOLIHA notamment) et ce type de bail profite aussi aux collectivités locales qui peuvent l'inscrire dans le cadre de stratégies plus vastes. Le logement peut aussi faire **l'objet d'une acquisition** dans le cas où le propriétaire ne pourrait pas soutenir la gestion du bien à la suite d'un éventuel bail à réhabilitation.

Ces trois dispositifs financiers se regroupent dans l'idée d'avoir une approche **plus humaine** de la réhabilitation. Ils tendent à **favoriser la mixité sociale** en apportant des aides à des populations n'ayant pas les moyens financiers de se lancer dans des opérations de réhabilitation. Le plafonnement des loyers permet aussi de faciliter l'accès au logement à des populations défavorisées. Il peut être intéressant de mobiliser cet outil avec l'idée d'aller plus loin si les opérations fonctionnent. Toutefois, pour que les propriétaires soient au courant de l'existence de ce dispositif, il est nécessaire de mettre en place une importante **communication** autour, porté par la municipalité ou l'intercommunalité et recommandé par le bureau d'études ou une agence SOLIHA qui leur permettront d'avoir les connaissances et l'appui technique nécessaires à sa mise en œuvre. Il est important aussi de se saisir de l'outil le plus adapté à la situation de Sarlat car ces différentes aides financières ne **sont pas cumulables**. Elles sont cumulables cependant avec les **Prêts à Taux Zéro (PTZ)**. Les aides ANAH et les



aides des collectivités locales peuvent également être cumulables comme nous l'avons vu pour le bail à réhabilitation.

Outre les dispositifs financiers, il existe des outils spécifiques permettant de combattre l'habitat insalubre et la vacance, des outils principalement portés par l'ANAH.

### 3.1.2 - Les outils spécifiques pour combattre l'habitat insalubre et la vacance

L'objet ici est de comprendre l'imbrication des problématiques d'habitat et de patrimoine aux prismes de leurs politiques mais aussi de leurs outils. La lutte contre l'insalubrité est initialement un enjeu important des Secteurs Sauvegardés. En effet, le PSMV est le seul outil qui permet de travailler l'intérieur des immeubles et de créer des logements de qualité, concurrentiel à celui de la périphérie. Toutefois, il ne suffit pas toujours pour inciter les propriétaires privés à agir, il faut donc le coupler à d'autres dispositifs.

Au cours de cette partie, nous différencierons les **outils dits incitatifs**, dont la prise en main est basée sur la volonté des propriétaires privés, et les **outils coercitifs** reposant sur des procédures plus juridiques que financières, contraignant les propriétaires à agir.

Les outils incitatifs

#### **OPAH**

Le gouvernement français institutionnalise en 1977 la « réhabilitation » pour nommer « *la remise en état d'un habitat mal entretenu* » (TOMAS, 2004). L'ANAH peut accompagner ces projets avec des **financements** importants que ce soit en **ingénierie** ou en **couverture de déficits d'opérations**. Les **OPAH** se basent alors sur un **périmètre** bien identifié, sur l'établissement d'un **partenariat entre l'Etat, l'ANAH et les collectivités locales**. Les OPAH ont pour objet de **traiter l'habitat insalubre** mais sert aussi de **levier à la réalisation d'actions sur les espaces et les équipements publics**. Les propriétaires peuvent bénéficier de **subventions majorées** sous **conventionnement des logements** et d'un **plafonnement des loyers pendant 9 ans**. Cela a pour objectif de répondre à un manque de logements sociaux dans les centres villes, afin d'attirer certaines classes populaires qui les ont désertés au profit des périphéries (DEVERNOIS, et al., 2014). Ainsi en 2012, les subventions de l'ANAH auprès des propriétaires représentaient près de 294 millions d'euros, pour un montant total de travaux de plus

de 900 millions d'euros. Cela a permis la réhabilitation de 60 772 logements dont les deux tiers dans le cadre d'aides directes aux propriétaires et le reste en direction de syndicats de propriétaires (ANAH, *Chiffres clés 2012*).

L'OPAH de droit commun prend la forme aujourd'hui d'une convention signée entre **la commune, l'Etat, l'ANAH et les collectivités locales**. Cette convention définit le programme d'action sur une **durée de trois à cinq ans** et les engagements de chaque partie. L'OPAH peut représenter une **déclinaison opérationnelle** du projet politique du PLU et ainsi du projet du PSMV avec lequel il doit être compatible. Il existe depuis 2002 **différents types d'OPAH** répondant à des problématiques plus spécifiques : l'OPAH « copropriété dégradée », de renouvellement urbain (OPAH-RU) et de revitalisation rurale (OPAH-RR). L'ANAH propose également un dispositif visant à améliorer la qualité thermique et énergétique des bâtiments l'OPATB (Opérations Programmées d'Amélioration Thermique et Énergétique).

A la différence de la fiscalité Malraux qui s'adresse aux propriétaires fortunés, les OPAH constituent *a priori* un outil **favorable à la mixité sociale** des quartiers, renforcée par les subventions majorées aux propriétaires non occupants. Toutefois, cet objectif est limité en raison des **majorations fréquentes des loyers**, difficilement supportables pour les locataires les plus démunis. Il est également difficile à appliquer dans les secteurs où la part de propriétaires bailleurs est faible. Ce dispositif est impuissant à agir dans les quartiers très dégradés où les propriétaires sont insolvables ou introuvables. Dans ces cas-là, il faut la conjuguer à une politique plus coercitive telle que l'ORI qui permet d'imposer des travaux sous peine d'expropriation.

Alors que l'OPAH est l'un des premiers outils de réhabilitation proposé par l'Etat à travers l'ANAH, la ville de Sarlat ne s'est jamais saisie de celui-ci. C'est un outil qui **semble particulièrement adapté au contexte** : la part de locataire est élevée et donc probablement de propriétaires bailleurs, c'est un outil incitatif plus facile à porter pour les collectivités et il tend à favoriser la mixité sociale par le plafonnement des loyers. Cet outil a également l'avantage de permettre à la fois à la municipalité et à l'intercommunalité de participer au financement à hauteur prédéfinie dans la convention tripartite. L'idée de la mise en place d'une OPAH reste dans les discours des élus sarladais encore aujourd'hui, pourtant cette idée remonterait au moins à l'institutionnalisation du précédent document d'urbanisme. Toutefois, aucune action n'a jamais été menée à son terme et la commune n'a fait l'objet d'aucun conventionnement. Des échanges entre le bureau d'études en charge du PLU, des techniciens et des élus laissent apparaître le besoin de proposer une OPAH afin d'inciter les propriétaires à rénover leur(s) bien(s).

**PIG**

Le **Programme d'Intérêt Général** ou PIG constitue un outil alternatif à l'OPAH. Il se distingue de ce dernier par la possibilité de l'Etat (à travers le préfet) d'être à l'initiative de sa mise en place. De plus, il peut **agir sur un rayon plus étendu** pouvant s'étendre à l'échelle de l'agglomération et à celle du département. Le PIG est préféré à l'OPAH dans le cadre d'une politique préventive et incitative d'amélioration de l'habitat à une vaste échelle. Similaire à l'OPAH, le PIG peut **porter sur diverses thématiques** (adaptation du logement aux personnes âgées ou handicapées, réhabilitations des logements vacants, lutte contre la vulnérabilité face aux risques, lutte contre la précarité énergétique). Le **PIG et l'OPAH doivent s'inscrire en cohérence avec les autres documents de programmation et de planification du territoire** (PLU, SCoT, PLH, etc.). Les différentes OPAH et les PIG peuvent être **combinés**. L'association de dispositifs incitatifs peut être intéressante sur les quartiers d'habitat ancien afin d'intégrer différentes thématiques (PIG loyers maîtrisés ; OPAH patrimoine).

Dans le cas de Sarlat, à l'échelle du PSMV, le PIG ne présente pas d'intérêt particulier par rapport à une OPAH. Nous l'abordons toutefois parce qu'il peut avoir un réel impact à l'échelle de l'intercommunalité. Il pourrait apporter une **cohérence sur le traitement de l'habitat** à travers les 12 communes (sur 13) touchées par des protections patrimoniales.

## Les outils coercitifs

Nous allons maintenant aborder le cas des outils coercitifs. Ces outils demandent aux collectivités de prendre des **choix d'aménagements forts** et de les **porter publiquement** puisqu'ils **contraignent les propriétaires à agir**. L'outil coercitif n'est pas forcément proposé en tant que première disposition mais il peut être intéressant à **coupler à un outil incitatif** pour faire face aux cas les plus difficiles. En dehors des dispositions spécifiques aux immeubles classés Monuments Historiques et des arrêtés de police, dans le cadre des fonctions de police administrative en matière de sécurité et de salubrité publique, le seul outil permettant d'obliger les propriétaires à procéder à la réhabilitation de leur bien est l'**ORI** (Opération de Restauration Immobilière). Nous aborderons également le cas de la **RHI** (Résorption de l'Habitat Insalubre) et du **THIRORI** (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable, notamment en Opération de Restauration Immobilière). Ces outils agissent sur des cas plus extrêmes de dégradation de bâti que les outils précédemment cités mais la présence du Secteur Sauvegardé impacte leur utilisation.

## **ORI**

L'ORI est un dispositif hérité du Périmètre de Restauration Immobilière (PRI) mis en place par la loi Malraux. Basée sur la Déclaration d'Utilité Publique, l'ORI permet de **contraindre les propriétaires à réaliser les travaux prescrits dans un délai de deux ans suivant la prescription sous peine d'expropriation**. Cependant, si elles sont prévues dans le cadre du PSMV, les ORI peuvent être **engagées sans passer par la DUP**. Aucune enquête publique n'est alors nécessaire puisque le document y a déjà été soumis. Cet outil est **intéressant à coupler avec l'OPAH**. Il permet ainsi d'allier l'outil coercitif à un dispositif plus vaste de conduite de projet et d'accompagnement des habitants. L'ORI peut être intégré dans le cadre d'une **révision du PSMV** afin d'axer son action sur des cas précis.

Dans le cadre d'une ORI, le propriétaire possède un **droit de délaissement**, c'est-à-dire qu'il peut **mettre en demeure le bénéficiaire du droit de préemption d'acquérir son bien**. Pour la collectivité cela peut aussi être une **stratégie afin de remplacer les propriétaires initiaux par des propriétaires prêts à prendre en charge la réhabilitation**. L'ORI n'est pas une mesure qui a pour objectif de favoriser la mixité sociale, c'est pourquoi l'établir conjointement à une OPAH peut être intéressante dans le cas de Sarlat, afin de prévenir les processus de gentrification.

## **RHI - THIRORI**

Nous pourrions dans cette partie abordée aussi le cas de l'expropriation mis en place dans le cadre de la loi Vivien (loi n°70-612 du 10 juillet 1970) afin de faciliter la suppression de l'habitat insalubre. Cependant, elle n'a pas d'impact direct sur la préservation patrimoniale. Nous aborderons en revanche le cas de la **RHI** (Résorption de l'Habitat Insalubre) mis en place également dans le cadre de la **loi Vivien**. Les opérations de RHI peuvent **permettre le maintien du bâti en secteurs protégés même dans des situations de fortes dégradations**. En effet, la RHI intègre la présence probable des protections patrimoniales et permet aux bâtiments concernés de faire l'objet de **lourdes réhabilitations au lieu de leur démolition complète**. La RHI est un outil important dans le cadre de la politique de lutte contre l'habitat indigne. Les opérations RHI sont des **opérations publiques sous maîtrise d'ouvrage locale** (commune, EPCI, établissement public). En plus du traitement sur l'habitat, les infrastructures du quartier sont également remises aux normes. L'action s'établit donc à plusieurs échelles, celle des logements et des ensembles urbains, complexifiant les opérations. Elles sont **financées par l'ANAH** depuis 2009 finançant à hauteur de **70% du déficit du bilan de l'opération**. En contrepartie, les immeubles et terrains acquis doivent permettre la production de logements sociaux. La RHI est la combinaison d'une **procédure administrative**, d'une **opération d'aménagement** et d'un **dispositif de financement**.

Le THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable, notamment en Opération de Restauration Immobilière) est un outil de **restructurations** permettant d'engager des actions plus lourdes visant le « **recyclage** » ou la **restructuration du bâti dégradé et obsolète**. Ce dispositif vient **en complément** d'autres outils tels que la RHI. Il agit dans le cas où des démolitions ne sont pas proposées pour des arrêtés d'insalubrité notamment pour des raisons patrimoniales. **L'ANAH** intervient avec des **financements spécifiques et complémentaires**, que ce soit en ingénierie, sur les opérations de relogement ou de traitement d'îlots. Ce taux de subventions peut atteindre **40 à 70% sur les études préalables et les déficits générés par les dépenses d'acquisition, de démolition ou de réhabilitation**. L'ANAH propose également des mesures d'accompagnement social dans certains cas.

Quel que soit l'outil choisi par la collectivité, il sera nécessaire **d'évaluer les risques** liés à sa mise en œuvre. Il sera aussi inévitable d'établir un **portage politique fort** et de **mettre en place les moyens techniques et financiers** qui permettront de soutenir l'action. Enfin, cela exigera de **communiquer auprès des propriétaires privés**, de chercher à **contacter les propriétaires de logements vacants** si possible et de s'appuyer sur un **document** simple mais détaillée **expliquant le cadre et les procédures** associés à l'outil ciblé.

Une analyse simplement centrée sur les instruments se révèle incomplète. En effet, « ***l'instrument ne dicte pas les comportements mais les oriente** : autrement dit, chaque institution, chaque acteur, s'appropriera l'instrument selon ses propres enjeux et objectifs* » (GIGOT, 2012). Il est donc nécessaire de la doubler d'une analyse du jeu d'acteurs en présence. Ainsi, la dernière partie de cette étude sera consacrée aux **jeux de pouvoirs et aux limites introduites par le PSMV**. Nous chercherons à démontrer, notamment, en quoi la mise en tourisme permise par le Secteur Sauvegardé impacte la vie locale et les choix politiques.

## 3.2 – Gouvernance, jeux de pouvoirs et d'appropriations

L'intérêt de cette partie n'est pas de revenir sur le rôle de chaque acteur dans la mise en place des outils mais il convient de comprendre plutôt la gouvernance et les jeux de pouvoirs qui sévissent autour des questions de l'habitat dans le PSMV. Ainsi, l'intervention ponctuelle de certains organismes ou acteurs sera abordé mais ne consistera pas l'essentiel de la démonstration. C'est plutôt l'articulation entre les décisions et leurs effets sur le quotidien des acteurs locaux et des habitants qui sera déroulé.

### 3.2.1 - Rôles de l'Etat et de l'ABF : main mise ou déconcentration du pouvoir ?

L'Etat joue un rôle majeur dans l'identification, la protection et la mise en valeur du patrimoine monumental. La mise en place d'un PSMV reste une **compétence d'Etat**, exercée par le préfet, bien que celle-ci tende à intégrer de plus en plus les acteurs locaux. L'Etat s'appuie sur diverses institutions pour gérer les politiques liés au patrimoine. Deux d'entre elles touchent à la question des Secteurs Sauvegardés, et aujourd'hui des Sites Patrimoniaux Remarquables :

- Le **Ministère de la Culture**, par l'appui des services du patrimoine et de l'architecture, prend en charge l'**identification** des éléments constitutifs du patrimoine national, la mise en place d'un **cadre législatif** pour la protection et la conservation, le **contrôle de l'application** des règles en vigueur, la **formation** de corps spécifiques, dépositaires d'une expertise technique et opérationnelle.
- La **Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture** est en charge des Sites Patrimoniaux Remarquables et des abords des Monuments Historiques. Comme nous l'avons vu dans la première partie du mémoire, cette commission, en plus de la commission régionale (CRPA), a été créée dans le cadre de la loi LCAP de 2016.

L'Etat possède aussi un rôle incontournable dans les politiques du logement en France. La politique du logement et de l'habitat, ayant pour objectif principale de répondre aux besoins des ménages et de permettre d'adapter l'offre en conséquence, est largement pilotée par l'Etat, par l'intermédiaire du Ministère de la Cohésion des territoires. L'Etat est un important financeur du logement privé et social, notamment à travers sa participation aux outils de réhabilitation.

Les ambitions de l'Etat ont bien évolué au cours du 20<sup>ème</sup> siècle, passant d'une logique de **développement urbain extensif**, à celle de la **réhabilitation** puis au **renouvellement urbain**. Les actes I et II de la décentralisation<sup>3</sup> ont appuyé ce changement de position. L'Etat est passé de « donneur d'ordres » à « animateur de projets urbains » (DERVERNOIS, et al., 2014). Le modèle du contrat a fait émerger un **nouveau mode de coopération institutionnelle**. En dernier recours, l'Etat **garde le pouvoir décisionnaire** puisqu'il peut procéder à une inscription ou un classement au titre des Monuments Historiques. Bien que le classement et le périmètre puissent être proposés par les collectivités territoriales, le ministre chargé de la culture prend aussi la décision finale lors de l'établissement ou la révision d'un SPR.

Dans le domaine de l'habitat, il s'avère que les lois de décentralisation n'ont pas intégrées de transfert de compétences aux collectivités locales. Toutefois, la création des PLH et leur mise en œuvre par les intercommunalités ont réduits les marges de manœuvre de l'Etat. De plus, la loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004 a introduit la possibilité pour l'Etat de déléguer aux intercommunalités les aides à la pierre permettant notamment la production de logements sociaux. Cependant, l'Etat conserve la maîtrise de la plupart des outils financiers et réglementaires du secteur et ainsi **garde les moyens d'agir localement** sur certains enjeux économiques et sociaux (DRIANT, 2015).

Ainsi, on peut observer que dans les domaines de l'habitat et du logement ou celui du patrimoine, l'Etat garde un rôle important. Il préserve un **pouvoir décisionnel fort** lui permettant d'impacter les politiques locales. Bien que sa place soit régulièrement remise en question, elle démontre aussi d'une forme de stabilité. Cette stabilité peut être due, entre autre, à la **reconnaissance de grandes institutions** qui vont agir localement comme les Architectes des Bâtiments de France ou l'ANAH sur laquelle nous reviendrons pour parler de son rôle localement.

L'Architecte des Bâtiments de France se voit attribuer un rôle **d'aménageur** via les politiques patrimoniales. Il a pour mission de **participer à l'établissement des documents de gestions**, de **contrôler tous les permis** de construire, d'aménager et de démolir dans le cadre d'un PSMV, mais aussi de **contrôler tous les projets d'aménagement**, comme ceux participant à l'amélioration des espaces publics, des voies de déplacements et du cadre de vie, s'ils se situent dans le périmètre de la protection. Ainsi, l'ABF joue un rôle « *fondamental de garde-fou et de maillon assurant l'articulation entre la construction de la ville et le respect du patrimoine* » (DEVERNOIS, et al., 2014).

---

<sup>3</sup> Loi du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et Loi constitutionnelle du 28 mars 2003

Aujourd'hui le corps de métier possède une « **fonction ambiguë**, à mi-chemin entre l'architecture et l'urbanisme » (DEVERNOIS, et al., 2014). Cela crée des tensions dans un contexte où les principales compétences d'urbanisme sont décentralisées. Ainsi, « *le statut et les modalités d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France sont au cœur de ces controverses* » qui touchent les politiques patrimoniales (MELE, 2005). L'ABF en tant que représentant de l'Etat possède un rôle fort à l'échelle locale, puisqu'il instruit toutes les déclarations préalables et demandes de permis dans les secteurs patrimonialisés régis par un PSMV, comme à Sarlat. Il existe aujourd'hui des **voies de recours** pouvant permettre de remettre en cause l'avis de l'ABF. En outre, le pouvoir d'avis de l'ABF dans l'instruction des autorisations d'urbanisme peut être mal vécu par les élus locaux. Ces derniers auraient tendance à le considérer comme « **un obstacle à la libre administration des collectivités territoriales** » (DEVERNOIS, et al., 2014).

Avant d'aborder la question des acteurs locaux, il était nécessaire de replacer dans leur contexte l'impact que peuvent avoir les politiques et décisions nationales ou de représentants nationaux dans les politiques locales. Dans le cadre d'un quartier régis par un PSMV, la tension qui en résulte peut-être d'autant plus importante que l'ABF continue à garder une emprise et un avis sur tous les projets de constructions ou de démolitions face auquel la collectivité et les acteurs locaux n'ont que peu de recours.

### 3.2.2 - Porter la décision localement

Les responsables urbains, élus et techniciens, semblent convaincus qu'une ville qui valorise ses héritages architecturaux et urbanistiques « *se donne les moyens de mieux préparer son avenir* » (GRAVARI-BARBAS, 2004). L'enquête patrimoine réalisée par Cittanova fait état des mêmes retours par les élus. Ces derniers considèrent le patrimoine comme « *un atout collectif mais une contrainte individuelle* » pour les pétitionnaires. En effet, la patrimonialisation démontre de nombreux avantages. Le patrimoine peut être utilisé par les acteurs locaux comme **un catalyseur de mutations économiques et sociales** (DEVERNOIS, et al., 2014). Il peut ainsi être interprété comme un moteur du développement urbain. La mise en valeur, dans un premier temps d'édifices puis des éléments qui constituent un ensemble à sauvegarder, peut permettre **d'impulser des remises en valeur immobilières** et redonner vie à un parc de logements. La reconnaissance d'un patrimoine donne accès également à un certain nombre de ressources, culturelles, sociales, symboliques, économiques qui peuvent être ensuite **utilisées dans le jeu politique pour influencer sur les formes d'aménagement de l'espace urbain et pour exercer une forme de contrôle sur cet espace** (VESCHAMBRE, 2008). Vincent Veschambre précise que



c'est surtout à l'échelle locale que le patrimoine est utilisé comme ressource politique essentielle (VESCHAMBRE, 2008).

Les décisions politiques prises à l'échelle locale peuvent permettre la promotion et la valorisation de ce patrimoine. A Sarlat, bien qu'aucun choix concernant la requalification du parc de logements dégradés du centre ancien n'ait été pris depuis le début de la municipalité De Peretti (1989), le patrimoine revient constamment dans le discours des élus et des techniciens. C'est ce qui fait la valeur de leur territoire et donne à la ville son identité et son attractivité. Ce dernier point est important. En effet, la patrimonialisation a permis la mise en tourisme de la ville. Les prises de décisions politiques tendent à **favoriser le tourisme, éludant, bon gré mal gré, la question de l'habitat.**

Comme nous l'avons vu, la petite ville de Sarlat et son intercommunalité ne possède aucune disposition légale les obligeant à agir sur le parc de logements, à l'exception des taux de logements sociaux obligatoires. Ainsi, prendre en compte la question de l'habitat en centre ancien nécessite de prendre des **engagements politiques forts et assumés** de la part des élus et de **réunir les acteurs concernés** pour **établir des stratégies** et **s'engager dans la mise en place d'outils opérationnels**. Le PADD du PLUi doit réussir à démontrer des choix qui seront pris dans le PSMV afin d'impulser la **réhabilitation** et permettre aux partenaires d'engager les premières procédures de mise en marche, notamment la **communication** auprès des propriétaires privés. Il est nécessaire aussi de **donner les moyens aux équipes techniques** et aux partenaires impliqués de prendre en charge le suivi ou la gestion des dispositifs ou des populations. Un pilotage public s'avère indispensable pour coordonner tous les outils à disposition. La mise en place d'un **groupe de travail** et la **coopération des acteurs** entre les différentes échelles de territoires seront des points aussi essentiels dans l'impulsion d'une mécanique de réhabilitation.

Les coûts extrêmement élevés de la réhabilitation impliquent aussi une **participation de la sphère privée**. Toutefois, les pouvoirs publics locaux doivent être en mesure de **garder le contrôle de leur politique publique urbaine** afin de **garantir une mixité sociale** dans les quartiers réhabilités.

### 3.2.3 - Intégrer les acteurs privés

Pour la ville de Sarlat-la-Canéda, il n'est plus question de mettre en place une opération publique mais **d'agir par le biais des acteurs privés**. Pour cela, un certain nombre d'acteurs peut participer au financement ou à l'accompagnement d'opérations de réhabilitations, notamment l'ANAH qui porte une grande partie de ces dispositifs.

En 1971, l'Etat crée l'ANAH. Cet établissement public national à caractère administratif a pour mission première de **financer des propriétaires privés dans l'amélioration de leurs logements**. L'ANAH effectue également un **rôle de veille et d'observatoire** afin d'améliorer la connaissance du parc privé existant et des besoins en logement. Depuis 2009, sa principale source de financement est **Action Logement** (1% Logement), regroupant les contributions des entreprises à l'effort de construction. Depuis une décennie, l'ANAH voit son budget régresser, c'est pourquoi son action tend aujourd'hui à se recentrer sur les ménages modestes et les situations d'insalubrité, au détriment d'un appui plus large à la réhabilitation. En plus d'Action Logement, la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC) est le second principal acteur du financement de la requalification urbaine. La CDC est une institution financière publique qui contribue depuis 1816 au financement de l'action publique urbaine.

Au-delà de l'ANAH qui porte les dispositifs principalement à échelle nationale et participe au financement, l'association SOLIHA **assure le suivi et l'animation** des OPAH et des PIG dès lors qu'elles sont mandatées par la collectivité. Les agences SOLIHA sont ainsi des acteurs prédominant des actions de réhabilitation de l'habitat privé. C'est un réseau français créé dans les années 1940 afin de lutter contre les taudis. Ce réseau associatif national est **spécialisé dans les missions d'amélioration de l'habitat et d'accompagnement social**. Parmi les missions qui leurs sont attribués, ils peuvent aussi procéder aux **diagnostics et aux études de ces dispositifs**. Toutefois, face à la concurrence de certains bureaux d'études, l'association SOLIHA s'est vue diversifier son champ de compétences et s'est éloignée de son activité première de suivi-animation d'OPAH souvent peu rentables. Toutefois, elles restent des acteurs essentiels **en particulier dans les territoires ruraux** qui disposent moins de la présence des bureaux d'études ou d'appuis techniques internes.

Parmi les acteurs privés, on retrouve également les Entreprises Publiques Locales pouvant assurer des **missions d'aménagement et de construction**, sous le contrôle de la collectivité. Les promoteurs immobiliers sont également des acteurs de la réhabilitation urbaine. Le promoteur participe au processus de gentrification notamment par sa participation au développement du quartier et en spéculant sur la revente des biens réhabilités. Toutefois, ces acteurs sont souvent moins présents dans les petites villes rurales où les investissements leur sont moins profitables. La protection du patrimoine, et la préservation de la fonction résidentielle associée, implique de **joindre les promoteurs et les propriétaires privés afin qu'ils soient responsables de la réhabilitation et l'entretien de leur patrimoine immobilier** (DEVERNOIS, et al., 2014). Les **propriétaires privés, occupants ou bailleurs**, détenteurs des biens ont un rôle important à jouer également. Il faut **être en mesure de les identifier et de les sensibiliser** à la question afin qu'ils se saisissent des aides et outils incitatifs. Dans les cas extrêmes, des outils coercitifs peuvent être mis en place en prenant garde, tout de même, à ne pas aller à l'encontre de la mixité sociale des quartiers anciens.

Jusqu'ici nous avons abordé la question des acteurs et la question de la réhabilitation de manière plutôt institutionnelle et opérationnelle. Cependant, c'est à travers la participation des associations locales et des populations que peut se créer une vie de quartier. Les associations prennent régulièrement, en plus d'un rôle d'animation, de reconnaissance et de promotion, le rôle des défenseurs du patrimoine et des citoyens. Elles **peuvent agir politiquement** et **représenter les habitants** dans des sphères où ils ne sont que ponctuellement intégrés.

### 3.2.4 - Intégrer les associations locales pour leur rôle de promotion, de reconnaissance et de défense

Il est nécessaire d'aborder la question de la montée en force du réseau associatif dans ces domaines. En France, il existe une reconnaissance du patrimoine fortement marquée, présente notamment à travers une sphère associative ancienne et impliquée. Ces associations ont permis au patrimoine de dépasser le cercle des érudits auquel il était cantonné afin de s'ouvrir au public. Les associations jouent un rôle essentiel à travers les différentes étapes, de l'identification du patrimoine à sa protection. Elles permettent aussi le transfert du savoir auprès de la population, faisant valoir la qualité urbaine, architecturale ou encore paysagère d'un site. Depuis les années 1980, **les associations locales engagées dans la sauvegarde d'un patrimoine de proximité se sont multipliées**. Les mobilisations sociales liées au patrimoine s'accompagnent souvent de **revendications d'ordres social et identitaire**. Cette évolution de la sphère associative témoigne à la fois d'une montée en puissance de la sphère locale et de l'entrée de la société civile dans ces dispositifs. Appuyant leur rôle de défenseur du patrimoine, les associations tendent à **soutenir les ABF**, dans un contexte où leur fonction est remise en question, pour leur position en tant que « *gardiens du patrimoine* » (DEVERNOIS, et al., 2014). Toutefois, les associations **luttent également contre le caractère opaque des décisions des ABF**. **Appuyées par l'opinion publique et les médias**, les associations disposent aussi d'un **rôle contestataire** induisant la remise en cause de certaines décisions politiques. Ce contre-pouvoir peut ainsi **influencer les pratiques et les politiques publiques**.

Les associations s'établissent à différentes échelles. On retrouve celles qui agissent au niveau national comme le réseau *Au Fil du Temps*, ou le *G8 Patrimoine*. Il existe aussi des associations qui agissent localement et ce sont elles qui intéressent notre propos. A Sarlat, **diverses associations promeuvent la culture et en particulier le patrimoine**. L'association *Périgord Patrimoines* cherche à faire connaître

et aimer les différents types de patrimoine du Périgord (naturel, culturel, historique). La *Société d'Art et d'Histoire de Sarlat et du Périgord Noir* se base sur un travail de recherche afin de proposer des conférences, des publications ainsi que des visites de sites. L'association *Périgord Noir Nature et Identité* a pour objet la préservation et la mise en valeur de l'ensemble du patrimoine sous tous les aspects. La reconnaissance du patrimoine sarladais étant actée depuis au moins la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, il n'existe pas réellement d'association de défense pour sa reconnaissance. Cependant, **de nouvelles associations pourraient voir le jour afin de promouvoir la reconnaissance du patrimoine des 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècles mis de côté jusqu'ici.** L'industrie ayant été peu présente sur ce territoire, il reste peu de traces de cette activité. Certaines auraient peut-être le mérite d'être préservées tel que le Viaduc du Pontet, affichant une réelle porte d'entrée sur la ville dans son axe sud (BROCHET, et al., 2007). L'agriculture et en particulier l'activité liée à la récolte de la noix est éminemment marqueur de l'identité du Périgord noir. L'activité du tabac a pendant longtemps été l'activité principale du sarladais, c'est pourquoi il est possible d'identifier encore un nombre important de séchoir à tabac. Les traces de ces activités, parfois identifiées comme patrimoine vernaculaire ou petits patrimoines, et protégées par des prescriptions dans le PLUi, pourraient un jour venir compléter la richesse du patrimoine sarladais et périgourdin.

Bien que nous ayons principalement abordé jusqu'ici la question des associations dans la thématique du patrimoine, celles-ci sont aussi présentes concernant les questions de logement. En effet, les associations peuvent contribuer à **faire émerger une conscience patrimoniale**, comme elles peuvent avoir un **rôle social très prégnant**. A Sarlat, on retrouve ainsi l'Association de défense des locataires HLM du Sarladais. Elle a pour mission la défense des locataires mais aussi la création de lien social et l'amélioration du cadre de vie pour lesquels l'association propose des activités culturelles, artistiques, éducatives et sportives. Présentant les mêmes caractéristiques, l'association *Les Pigeons du Colombier* propose des actions recentrées sur la défense des locataires dans un parc HLM différent.

Les associations ont un **rôle de représentation** important car contrairement aux élus, elles ne dépendent pas d'un mandat politique et viennent **porter des idées ou représentées des groupes de populations**. Nous avons abordé la question des défenseurs des locataires HLM mais il peut exister des associations « d'élites », qui auraient pour ambition de défendre la gentrification et l'embourgeoisement des quartiers centraux. Ainsi, avant d'être patrimonialisé ou réhabilité les quartiers centraux sont avant tout habités.

### 3.2.5 - Du propriétaire à l'habitant

Vivre dans un quartier ancien au prisme du tourisme et du patrimoine constitue un mode d'habiter particulier (MELE, 2005). Le résident, en tant que propriétaire, **peut être acteur de la revitalisation** du quartier. Par leur organisation, les habitants sont en mesure de devenir des acteurs essentiels à la fois de la préservation du patrimoine et de l'aménagement urbain (TOMAS, 2004). Dans cette partie nous soulèverons deux types de conflits, ceux liés à la réglementation du PSMV et aux impacts sur le droit de propriété, et ceux liés aux impacts de la patrimonialisation et de la mise en tourisme.

Les politiques patrimoniales et la réglementation du PSMV induisent un certains nombres d'obligation, notamment envers les propriétaires. En effet, ces politiques, et plus généralement le droit du patrimoine et de l'urbanisme, peuvent être considérées « *comme le « **droit des atteintes légales à la propriété** » limitant les usages du droit de propriété* » (MELE, 2005). Cette question touche avant tout les propriétaires des édifices protégés qui ont pour **obligation d'ouvrir leur bien au public en contrepartie des subventions de l'Etat** (VESCHAMBRE, 2008). Les contraintes liées à la présence du PSMV peuvent ainsi susciter des **contentieux, des controverses et des conflits**. Il est parfois compliqué de faire accepter la transformation d'un bien privé en un bien commun sur lequel pèse des prescriptions publiques. Le fait de contraindre le propriétaire à assurer la conservation de son bien peut également être source de conflits puisqu'il ne jouit plus entièrement de son bien et ne peut y apporter les transformations qu'il désire. En France, les servitudes qui concernent les monuments ou biens protégés sont, en quelque sorte, **compensées par des subventions et des exemptions d'impôts**. De plus, « *les propriétaires reconnaissent le plus souvent la légitimité de la valeur patrimoniale des monuments classés ou inscrits* » (MELE, 2005). Des édifices patrimoniaux peuvent avoir fait le cas d'une réhabilitation et être aujourd'hui habités. Le propriétaire peut aussi y vivre si le bâtiment avait initialement cette fonction, comme le cas des vieux hôtels.

Néanmoins, propriétaire ou locataire, si un individu réside dans le quartier ancien, il est avant tout habitant. Ainsi, au-delà des contraintes réglementaires, habiter le périmètre d'un PSMV implique également, dans le cadre d'une ville touristique comme Sarlat-la-Canéda, de **gérer une coprésence avec les touristes** sur la moitié de l'année. En effet, créer une vie de quartier c'est aussi, dans le cas d'une ville touristique, imaginer l'impact que peuvent avoir des foules de touristes devant la fenêtre de sa cuisine. Anne Ouellet démontre ainsi que le partage de l'espace ne comporte pas la même difficulté pour tous les résidents. Selon l'auteur, les résidents permanents, habitués aux touristes, ont plus de difficultés avec les résidents secondaires et les néo-résidents. Ce sont ces derniers qui démontrent une difficulté à partager leur espace de vie avec les touristes (OUELLET, 2017). Ainsi, le

tourisme peut réellement **impacter les pratiques des résidents**, notamment par l'adoption de stratégies d'évitements en été, période durant laquelle ils sont nombreux à quitter la ville (OUELLET, 2017).

Ainsi, il est important d'estimer **l'impact que peuvent avoir les politiques de patrimonialisation sur les populations locales**. La « *refonctionnalisation* », c'est-à-dire la **substitution de la fonction résidentielle par la culture et le tourisme, est incompatible au fait d'habiter un espace protégé** (TOMAS, 2004). La mise en place d'une politique de réhabilitation ou la requalification du quartier ancien doit tenir compte du ressenti des habitants. **L'action publique doit ainsi être « le résultat de la collaboration entre acteurs publics, privés et résidents »** (MELE, 2005).

Nombreux sont les acteurs qu'il faut prendre en considération lorsqu'il s'agit des questions entremêlées d'urbanisme, d'habitat et de patrimoine. L'importance est qu'il y ait un **dialogue possible** entre tous lors **d'instances ou de réunions où chacun peut s'exprimer et être force de propositions**.

Dans la dernière partie de ce mémoire, nous allons aborder les questions des contraintes et des limites du PSMV sarladais dans la gestion du parc de logements. Il s'agira de remettre en question certains faits établis jusqu'ici en réinterrogeant le périmètre du secteur sauvegardé et la capacité du PSMV à « figer » les bâtiments par des prescriptions.

### 3.3 - Contraintes, limites et perspectives

Au cours de cette dernière partie, qui nous permettra de créer une mise en perspective, nous chercherons à démontrer en quoi l'impulsion de la réhabilitation par l'utilisation d'outils adaptés ne peut suffire à permettre la requalification du centre ancien. Pour cela, nous aborderons dans un premier temps la nécessité de laisser la ville évoluer, de se reconstruire, d'être créative et dans quelles mesures la présence du PSMV va avoir un impact dessus. La mise en place ou la révision d'un PSMV peut induire des procédures longues et décourageantes, nous verrons en quoi il est nécessaire de rendre le document évolutif afin de lui permettre d'intégrer les objectifs d'aujourd'hui et de prévoir les enjeux de demain. Nous finirons en introduisant l'importance de la mise en place d'une politique globale sur le centre, qui n'aurait pas pour enjeux la mise en tourisme ou la requalification de l'habitat mais qui intégrerait également les questions du commerce, d'espace public, de mobilité, etc.

#### 3.3.1 - Permettre à la ville d'évoluer

L'action patrimoniale a nécessité la création d'un **rapport de force local**. Certains considèrent que les nouveaux projets peuvent dénaturer des espaces ou menacer l'intégrité d'un bâtiment. Pour eux, il est important **d'imposer une stricte application des normes juridiques** issues de la politique patrimoniale. Pour d'autres, ces normes sont interprétées comme la **cause d'un gel des constructions modernes**, « *seul le pastiche pouvant être accepté* » ou la **reproduction à l'identique** (MELE, 2005). Pour Alain Bourdin, la « *pure patrimonialisation* » conduit les politiques soit à une recherche sans fin de l'authenticité qui ne peut jamais être trouvée sauf dans les cas des villes définies par leur histoire telles que Pompéi, soit à « *la banalisation la plus totale dans un « style patrimoine », qui lui aussi supprime l'historicité et fait du projet de patrimonialisation [...] un projet mortifère* » (BOURDIN, 1996). Dès son apparition dans les années 1960-1970, la sauvegarde s'est faite dans un climat de conflits et de controverses locales, il était **question d'opposer l'ancien à la modernité**. Aujourd'hui, plus de 50 ans après la mise en place des Secteurs Sauvegardés, les **risques de muséification** font encore partis des principales limites qu'il est possible d'accorder à cet outil et cette politique (MELE, 2005). Les anciens régimes des Sites Patrimoniaux Remarquables (secteurs sauvegardés, ZPPAUP, AVAP) ont souvent été **jugés trop contraignants par les propriétaires et les acteurs locaux**, notamment parce qu'ils gèleraient les possibilités d'aménagement (MELE, 2005). Les outils de protections patrimoniaux, et en particulier le PSMV qui régit l'intérieur et l'extérieur de toutes constructions et aménagement, **limitent la**

**création artistique et architecturale.** L'existant est reconnu comme un œuvre d'art qu'il n'est pas possible de modifier. Alors que l'existence de friches dans certains centres anciens donnerait une « *opportunité de redéfinition de l'espace urbain* » (NICOLAS, ZANETTI, 2013), le lieu protégé est devenu « *intouchable et intransformable* » (BANOS, 2011). A Sarlat, le centre ancien protégé fait partie des quartiers les plus denses de la ville. Ainsi, **l'existence de friches**, encore aujourd'hui paraît peu probable. Toutefois, il peut s'agir d'un réel enjeu à prendre en compte dans le cadre d'un élargissement du périmètre de protection qui permettrait de **proposer de nouveaux logements plus adaptés**, sans passer par un processus de réhabilitation.

La ville se doit, toutefois, de rester fonctionnelle et adaptée aux besoins des habitants et des résidents. Il ne s'agit pas seulement d'innovation ou de création artistique, mais aussi d'être en mesure d'intégrer les enjeux sociaux et environnementaux. La ville est constamment en mouvement, celui des habitants au quotidien et celui du **cycle de construction-démolition qui permet à la ville de se réinventer et d'évoluer**. Certains pensent que la préservation patrimoniale et architecturale justifie la création de villes-musées dans lesquels les habitants seraient contraints de s'adapter ou de partir. **La ville doit avant tout être habitée**, et le centre ancien, représentatif de l'image de la ville, ne doit pas disparaître une fois la saison touristique terminée. Bien que Alain Bourdin ait qualifié Sarlat de « *ville-musée* » ou de « *musée de plein air* » (BOURDIN, 1984), Anne Ouellet tend à nuancer ce propos en indiquant que le **processus de muséification « n'est ni achevé ni stabilisé »** (OUELLET, 2017). Cela s'explique par la capacité encore existante des sarladais à investir leur ville à s'approprier les espaces, les places et les rues du centre ancien. Toutefois, les acteurs locaux doivent **prendre en considération les risques liés à ce processus afin de prévenir les impacts qu'il peut avoir sur les populations, les modes d'habiter et le parc de logements**. Un centre qui se vide de ses habitants se dégrade, les logements deviennent vacants et la vie de quartier disparaît avec eux.

Une autre limite qui peut être adossée aux politiques patrimoniales repose dans la difficulté à concilier les enjeux du développement durable, notamment ceux concernant l'habitat que l'on cherche à densifier. **La préservation d'un grand nombre d'éléments patrimoniaux irait à l'encontre du principe même de densification urbaine**, l'un des objectifs majeurs du développement durable (EMELIANOFF, 2005). Le mode d'habiter d'accession à la propriété de maisons individuelles concourt à l'extension des villes (GARAT, et al., 2005). Depuis plus de 10 ans, les recherches sur le patrimoine et l'habitat font état de cette tautologie entre la **nécessité d'une ville moins étalée**, moins consommatrice en espace et en énergie et la « **prolifération patrimoniale** », la demande de plus en plus étendue de patrimonialisation (BEGHAIN, 2005). De fait, lors de leur révision, différents Secteurs Sauvegardés ont vu étendre leur surface, comme à Nancy (150 à 166 ha de 1976 à 2020, révision engagée en 2011), Poitiers (61 à 184 ha de 1985 à 2018) ou La Rochelle (75 à 180 ha de 1970 à 2008). Pour certaines



communes, la nouvelle surface représente plus du double de la première mise en vigueur. A Sarlat-la-Canéda, lors d'un entretien entre les services ABF, des représentants élus, des techniciens et le bureau d'études Cittanova en charge du PLUi, il était aussi **question de revoir le périmètre du PSMV** pour la prochaine révision du document.

### 3.3.2 - Faire entrer le PSMV dans la modernité

Face aux évolutions urbaines et aux nouveaux modes d'habiter, le PSMV nécessite lui-même d'évoluer afin d'éviter les risques liés à la muséification du centre ancien. Dans la « *quête patrimoniale* » (GIGOT, 2012), certains espaces sont « *oubliés* » par les politiques de préservation et de valorisation, il s'agit notamment des patrimoines relevant de pans d'une « *histoire douloureuse* » (RICOEUR, 2000), souvent associés au monde du travail et à la perte de l'activité industrielle. On peut voir apparaître des « *conflits mémoriels* » (NICOLAS, ZANETTI, 2013) liés aux choix de protéger ou non un certain type de patrimoine. Ainsi, l'extension des Secteurs Sauvegardés est une demande très fréquente des collectivités. Les **périmètres de la première génération n'étaient pas totalement pertinents**, notamment sur le plan historique, mais aussi sur le plan conceptuel de l'entité urbaine. L'outil patrimonial est critiquable aussi par son impuissance à maîtriser les évolutions dans les espaces protégés. Il s'avère aussi **incapable d'enrayer la perte de population, d'intervenir sur les impacts de la spécialisation des activités et de l'afflux de visiteurs** (MELE, 2005). L'évolution des législations et la promulgation de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP) viennent réinterroger la pertinence qu'ont encore aujourd'hui ces protections et incitent à les moderniser afin de répondre à des problématiques plus contemporaines, en termes de **modernisation des constructions** (matériaux, suivi, etc.) ou **d'enjeux urbains** (vacances de l'habitat et des commerces de centre-bourg par exemple).

Ainsi, l'ancienneté du PSMV de Sarlat engendre diverses problématiques. Le périmètre actuel nécessite d'évoluer afin de prendre en compte de **nouveaux ensembles urbains** ou des **franges bâties** participant à l'entité urbaine, le quartier de la Bouquerie par exemple. **L'absence des fiches immeubles** permettant de recenser les éléments architecturaux intérieures des bâtiments, **favorise l'instruction au cas par cas**, subjectivité pouvant être considérée par les propriétaires comme une différence de traitement. C'est aussi la **dynamique démographique qui est impactée**. L'installation de nouveaux habitants s'appauvrit, en particulier celle des jeunes ménages qui ne possèdent pas les moyens financiers afin de répondre aux normes de constructions imposées. **Ces protections n'intègrent pas également les évolutions qu'ont connu le droit de l'urbanisme, le droit des sols ou encore les**

**dynamiques de constructions.** Elles ne **répondent donc pas aux nouveaux modes d'habiter,** structurants dans l'aménagement des territoires. Le **règlement nécessite également d'être adapté aux nouvelles techniques de constructions** afin d'intégrer de nouveaux matériaux, des nuanciers ou de remédier à des lacunes constatées (absence de prise en compte du mobilier extérieur de commerces, réglementation sur les dalles d'eaux pluviales, etc.).

Le **cadre de vie a également changé** dans le centre ancien puisqu'il a fait l'objet de travaux de réhabilitation et de restauration des espaces publics. La mise en valeur s'est faite aussi bien avec le bâti que part le non-bâti, puisque c'est aussi ces espaces interstitiels, ces lieux de flâneries, de promenades, qui permettent de créer une unité et de s'immerger dans l'histoire de la commune. Le **vieillessement de la population induit un besoin de mise aux normes des logements** qui ne peut pas être systématiquement réalisé avec le PSMV. La **taille des logements pourrait également être réadaptée** afin de **répondre au besoin** sur le territoire et **résorber la vacance.** Les logements ont aussi la **nécessité d'évoluer en termes de normes écologiques ou d'accessibilité (PMR).** La manière de penser le stationnement et les pratiques de la ville sont également à intégrer dans un nouveau document de gestion.

Pour résumer, une mise à jour du PMSV de Sarlat permettrait :

- **D'intégrer les enjeux urbains actuels,** en prenant compte des évolutions dans les techniques de construction ainsi que des nouveaux modes d'habiter, en incluant des prescriptions répondants à ces enjeux concernant par exemple le mobilier extérieur des commerces ou en instaurant des nuanciers, etc.
- **D'anticiper les enjeux de demain,** afin de prévoir les éventuels « mouvements » urbains (anticiper les démolitions, la redynamisation de friches, etc.) et les évolutions socio-économiques et démographiques.
- De **faciliter l'instruction** grâce à la réalisation de fiches immeubles, faisant l'inventaire du mobilier architectural intérieur à préserver, et la rendre plus équitable en établissant une norme qui permettra de stopper l'instruction au cas par cas.
- De **l'installer dans une dynamique de projet de revitalisation globale** par le biais d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ou d'aides via les Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC).
- De **redélimiter son périmètre** afin de renforcer l'unité architecturale existante et d'élargir l'accès à la défiscalisation, facilitant les actions de réhabilitation des logements.

- De **digitaliser le document** et de le passer sur une base SIG<sup>4</sup> précise correspondante au règlement.
- De **l'intégrer aux projets et objectifs de la collectivité** en termes d'aménagement urbain, à l'ère du projet intercommunal porté par le futur PLUi et son PADD.

Le PSMV est un document d'urbanisme qui a pour ambition de **mettre en parallèle le mouvement de la ville et l'histoire figée dans le temps**, ce qui complexifie son application mais qui incite à son actualisation. Ainsi, avant même de penser à mettre en place une réhabilitation, il est nécessaire de **réadapter le document d'urbanisme aux enjeux actuels**.

### 3.3.3 - De la nécessité d'une politique complète et intégratrice

Cette dernière partie a pour but de démontrer **l'importance d'une approche stratégique concernant l'éventail des thématiques qui touchent au centre ancien de Sarlat**. La requalification du parc de logements et de l'habitat doit être perçus **avec des actions communes** concernant le secteur économique, la gestion des espaces publics et des déplacements ou encore la dimension culturelle et sociale. **C'est en prenant compte de l'ensemble des problématiques liées aux centres que les actions de réhabilitation auront un réel impact sur la requalification du centre et de son habitat**.

Afin d'établir à la fois une critique et des limites à l'étude précédemment effectuée, nous considérons le constat d'Alain Bourdin dans son ouvrage *Le patrimoine réinventé* de 1984. Il souligne que le **patrimoine ne peut constituer la dimension première d'un projet, sous peine de le voir réduire à une production politique**. Nous avons déjà mis en avant un certains nombres de points qui permettent de critiquer l'approche par le PSMV, les impacts positifs et négatifs du document sur le parc de logements et les populations habitantes, ou encore ses limites. Il n'est plus question ici d'établir une lecture au prisme de cet outil mais de le **replacer dans son contexte et dans les problématiques urbaines actuelles**.

Tout d'abord, nous partons de la critique fait par François Tomas concernant la place accordée au PSMV, et anciennement aux Secteurs Sauvegardés, dans l'aménagement urbain. Alors que les recherches urbaines sur la planification et les politiques tendent à souligner le besoin de cohérence entre les différents outils, F. Tomas argumente sur **le manque d'intégration du PSMV dans le PLU** (TOMAS, 2004). En effet, sur les plans d'aménagement urbains, **le zonage réglementaire du PSMV**

---

<sup>4</sup> Systèmes d'Information Géographique

**apparaît comme une tâche blanche.** Ceci tend à **limiter la lisibilité des documents**, d'autant que le PSMV s'impose au PLU et que le PADD du PLU doit tenir compte, dans son caractère politique, des projets à venir dans le périmètre protégé. De plus, depuis la loi SRU de 2000, les PLU possèdent un réel caractère patrimonial qui leur permet d'identifier et de protéger des éléments patrimoniaux ponctuels (art. L.123-1 du Code de l'urbanisme). Les prescriptions peuvent être établies à la suite d'un travail **d'inventaire et de reconnaissance** du patrimoine. Depuis le décret de 2015<sup>5</sup>, les PLU peuvent également comporter des **OAP dites patrimoniales** portant sur la conservation ou la requalification d'éléments repérés pour des motifs culturel, historique, architectural ou écologique (art. R.151-7 du Code de l'urbanisme). Lors de la création du PSMV, il n'existait pas d'autres documents d'urbanisme en mesure d'intégrer la question patrimoniale. Aujourd'hui le PLU prend une place significative dans la planification urbaine et ses champs de compétences sont de plus en plus importants. Nous avons aussi vu que le rôle des ABF s'est étendu aux domaines de l'urbanisme, conscients du besoin de traiter les problématiques de la ville de manière systémique et de la proximité évidente de ces disciplines.

Le fait que le PSMV soit une tâche blanche dans le PLU peut également impacter le traitement des franges entre le quartier protégé et les espaces adjacents. Afin d'amoindrir **l'effet de franges**, la CNPA peut préconiser l'utilisation d'un binôme entre PSMV et PVAP périphérique. Dans le cas contraire, la prise en compte des franges doit être assurée par le PLU. Toutefois, le PLU ne permet pas d'assurer un traitement du patrimoine au même titre qu'un document qui lui est dévoué, son ambition première étant, avant tout, la réglementation de l'utilisation des sols. La revalorisation de certaines bordures des espaces protégés favoriserait la **qualité urbaine et la cohérence** dans l'aménagement de la ville.

Au-delà de la cohérence entre les outils, il est aussi important d'élargir le champ des thématiques traitées. Le PSMV intègre les questions de circulation et de qualité urbaine. Au titre de la préservation, il lui est possible d'imposer certains types de devantures aux commerces par exemple. Toutefois, il n'est pas en mesure d'agir face aux problématiques de spécialisation des commerces ou de variations saisonnières liées à la mise en tourisme du centre.

Pour les communes patrimonialisées, le tourisme joue un rôle déterminant dans la redynamisation du centre ancien. Ce rôle est permis depuis la deuxième moitié du 20<sup>ème</sup> siècle par la prolétarisation du tourisme (TOMAS, 2004). La mise en tourisme des territoires et la protection du patrimoine sont deux actions qui ont les moyens d'avancer ensemble. Le **tourisme apporte les moyens financiers nécessaires à la restauration des immeubles** en leur redonnant de la valeur. La **mise en valeur accroît l'attrait du lieu**. La prise en compte du tourisme a également contribué à rendre plus visible les

---

<sup>5</sup> Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU.

conséquences de préservation du patrimoine. Cette valorisation touristique par le patrimoine, au profit des élites sociales et au dépend des acteurs sociaux, a longtemps été une **priorité pour les élus** (TOMAS, 2004). Cependant, elle est en partie **responsable de l'échec attribué à ces politiques** dans la redynamisation urbaine, puisqu'elle a contribué à **la spécialisation du commerce** dans les centres, à **l'éviction des populations aux revenus modestes** et donc à la **création d'inégalités sociales** dans l'accès au logement. Ici, nous voyons bien que ce n'est pas encore le cas de Sarlat, mais cela permet **d'interroger sur l'impact que pourrait avoir une politique de réhabilitation dans le centre**. L'apparition de touristes dans les rues et le dynamisme nocturne a souvent fait perdre une partie de l'attractivité résidentielle des centres bourgs (TOMAS, 2004). Dans un souci de mise en tourisme, les villes fortement dotées en édifices protégés tendent à mettre l'accent sur les Monuments Historiques **à défaut des politiques urbaines de revitalisation** dont le patrimoine est un axe d'approche (GARAT, et al., 2005). Ces monuments représentent des « produits touristiques » souvent mis en valeur par une signalétique permanente dans le quartier historique (VESCHAMBRE, 2002). Nous l'avons vu, c'est principalement le cas à Sarlat.

A Sarlat, une nette différence est attestée entre haute et basse saison. Le début de la saison touristique, généralement le 1<sup>er</sup> avril, marque la reprise des activités en ville (OUELLET, 2017). En juillet et août, divers artisans et commerçants s'installent dans les rues de la vieille ville. Toutefois, ces activités et commerces sont absents ou fermés durant l'hiver. **La ville tente d'amoindrir l'impact des variations saisonnières liées au tourisme**. Afin de redynamiser la commune l'hiver, des activités s'organisent autour de la gastronomie avec la Fête de la Truffe en janvier ou le festival Fest'oie en mars. Cependant, Anne Ouellet indique dans sa thèse que peu de lieux peuvent être visités durant cette période hormis le Manoir de Gisson moyennant un droit d'entrée (OUELLET, 2017). Elle souligne également le fait qu'il n'existe aucun musée, alors que Maria Gravari-Barbas signale que « *les musées se présentent de plus en plus comme des leviers de transformation urbaine* » (GRAVARI-BARBAS, 2013). Ils sont considérés comme des produits d'appel permettant de qualifier une destination touristique. La question touristique est importante à Sarlat. La mairie affirmait en 2016 que **le tourisme représente en moyenne 40% de l'économie du Périgord Noir** (OUELLET, 2017).

**Cette saisonnalité liée au tourisme entraîne une perte de l'activité commerciale durant six mois de l'année**. Ce manque est déploré par une partie des résidents qui insistent sur l'importance d'encourager les commerçants présents toute l'année (OUELLET, 2017). Des résidents font état d'une **dégradation de la situation commerciale** depuis quelques années (OUELLET, 2017). Cependant, même si la mise en tourisme peut être considéré comme un facteur aggravant, la **disparition de plus en plus marquée des commerces de proximité ne concernent pas seulement les villes touristiques** (OUELLET, 2017).

Dans le cas des communes patrimonialisées, les enjeux liés aux commerces sont principalement dus à une **spécialisation de l'activité**. Bien que les commerçants aient d'abord été réticents à la piétonisation des rues, cette accessibilité s'est révélée être favorable « *à la valorisation des commerces, mais en remplaçant ceux de proximité par des boutiques de mode (souvent franchisées), des bars, des restaurants et des boîtes de nuit* » (TOMAS, 2004). La question de la diversité commerciale est presque ingérable en Secteur Sauvegardé. **Il n'est pas possible de réglementer la nature des commerces**. La reconversion commerciale ouvre une porte intéressante, mais elle pose aussi de gros problèmes d'intégration de ces locaux commerciaux dans des structures anciennes qui ne sont parfois pas à même de les recevoir. Il y a plus de dix ans, Patrice Melé annonçait « *une nouvelle crise des centres due aux impacts de la spécialisation commerciale* » (MELE, 2005). C'est aussi un effet que l'on a pu constater à Sarlat-la-Canéda, avec la présence de nombreux restaurants dans les rues des anciens remparts, de boutiques d'artisanats et de produits locaux (OUELLET, 2017).

Pour finir, nous pouvons constater que la problématique des centres urbains est prégnante dans les questionnements liés à l'urbanisme et à l'aménagement des territoires depuis des années. Pourtant, pendant un temps, les politiques françaises l'ont largement mis de côté au profit de la concurrence territoriale et du développement des métropoles (Colloque de Bordeaux, 2012). On observe toutefois un regain d'intérêt pour ces problématiques dans les politiques récentes. Toutefois, les petites villes et les communes rurales paraissent encore une fois mises de côté face à des actions jusqu'ici concentrées sur les villes moyennes, les grandes villes et les métropoles. Le choix des communes récemment effectué dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, programme national de revitalisation des centres bourgs, démontre d'une volonté de l'Etat d'intervenir sur les centres désertifiés des communes moyennes. Jacques Mézard, ministre de la Cohésion des territoires, a annoncé le 27 mars 2018 le nom des 222 villes moyennes sélectionnées dans la France entière afin de participer à ce programme. 22 villes se trouvent en Nouvelle-Aquitaine et parmi elles deux se situent en Dordogne, Bergerac et Périgueux.

Cette action se base sur cinq axes structurants afin d'assurer la revitalisation des communes : **redonner de l'attractivité à l'offre d'habitat en centre-ville** ; favoriser un **développement économique et commercial équilibré** ; développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ; mettre en valeur les **formes urbaines, l'espace public et le patrimoine** ; fournir l'accès aux équipements et services publics. Ainsi, bien que les petites villes ne soient pas mises à l'honneur, elles peuvent tout de même se **sensibiliser à la question et prendre conscience**, si ce n'est pas déjà le cas, du potentiel de leur centre. Ainsi, en plus d'intégrer les enjeux d'habitat que nous avons abordé, la préservation du patrimoine

doit s'allier également à un travail sur la qualité des espaces publics, permettant de créer une cohérence dans le paysage urbain, de plus que « *l'espace public fait de plus en plus partie du patrimoine lui-même* » (TOMAS, 2004). La prise en compte des questions commerciales ou de déplacement sont également essentielles. Toutes ces questions impliquent de considérer les acteurs locaux comme des éléments incontournables à la réussite d'un projet. La revitalisation passe par la prise en considération de la **perception des habitants sur leur centre**, la manière dont ils imaginent le projet. Ils doivent se sentir associés, responsabilisés pour définir leur cadre de vie et faciliter des changements de pratiques plus en adéquation avec leurs besoins et leurs aspirations.

Cette dernière partie avait pour objectif de démontrer qu'une action sur le parc de logements nécessite d'intégrer d'autres thématiques, que l'approche de traitement doit avant tout être systémique. Le PSMV, bien qu'il soit contraignant, reste un document de gestion qui doit être intégré dans une stratégie de requalification plus vaste. Il astreint les possibilités d'évolution de la ville. C'est pourquoi il est nécessaire de prévenir les risques associés à sa mise en œuvre et de réfléchir à des solutions adaptées qui permettraient de revaloriser le centre, pas seulement à travers la mise en tourisme et les espaces publics, qui ne suffisent pas à redonner une attractivité résidentielle, mais avant tout en proposant un habitat adapté, répondant aux besoins des populations.

## Conclusion

Les problématiques liées à la lecture croisée des questions de patrimoine, d'habitat et d'urbanisme sont complexes et tendent à démontrer du manque d'intégration des sujets les uns par rapport aux autres. Ces questions sont compartimentées tout en essayant d'impulser des actions d'ensemble tel que le programme Action Cœur de Ville du Ministère de la Cohésion des territoires, ce qui peut sembler antinomique. Alors que les politiques patrimoniales suivent une évolution stable, celles sur l'habitat témoignent d'un manque de continuité. Pourtant les politiques du logement et du patrimoine méritent à travailler de pairs. La première est essentielle pour répondre aux besoins des populations. La seconde permet aux villes de garder leur âme. Le retour récent sur les centres pourrait apporter une nouvelle dimension, plus systémique, au traitement de l'habitat dans les quartiers patrimonialisés.

Pour de nombreux élus comme ceux de Sarlat-la-Canéda, la reconnaissance du patrimoine et la mise en place de l'outil PMSV restent de réels avantages pour la commune, notamment à travers leurs retombées touristiques. Toutefois, ses impacts sur l'habitat en centre ancien sont importants, bien que leur lecture soit à coupler avec d'autres enjeux liés aux centres bourgs de manière générale ou à des problématiques auxquelles la ville fait face globalement, vieillissement de la population, baisse démographique, etc. La présence du PSMV a des effets évidents sur la réglementation et les coûts de construction, jusqu'à réinterroger les limites du droit de propriété dans certains cas. L'un des impacts de la hausse des coûts de construction peut être la diffusion de la vacance. Ce dernier point est particulièrement complexe à aborder puisqu'il implique de prendre en compte les contextes économique, démographique, social ou encore urbain, et ne peut faire l'objet d'une seule procédure incitative. L'application du PSMV cantonne également les possibilités d'adaptation des logements pouvant rendre contraignante la mise aux normes de certaines résidences. La présence du PMSV est censée assurer une qualité urbaine sous le contrôle de l'ABF. Toutefois, la mise en place de cet outil peut avoir aussi un effet de filtrage social liée à la difficulté de maintenir une mixité sociale dans des quartiers qui tendent à s'embourgeoiser, où les coûts sont élevés et le moindre aménagement implique de longues procédures.

La mise en place d'une procédure de réhabilitation, par le biais des outils que nous avons cités, pourrait venir compléter le document d'urbanisme sur les questions d'habitat. Dans le cadre de la ville de Sarlat, l'OPAH semble plutôt adaptée pour son côté incitatif et le plafonnement des loyers qui permettrait le maintien de populations précaires, au moins un temps. Cet outil serait éventuellement à combiner avec une ORI pour faire face à des situations plus complexes. Le cas échéant, les questions de copropriétés pourraient être également à étudier. Ces choix nécessitent des études complémentaires



et approfondies qui permettront aux élus de prendre des décisions stratégiques pour leur territoire. La coopération des différentes échelles de territoires et des acteurs concernés par ces questions est un aspect clé à la réussite de tout projet.

Toutefois, la réhabilitation ne permettra pas de répondre à toutes les problématiques liées aux impacts combinés des questions de centre et de la réglementation du PSMV, tels que les contrôles ABF ou les coûts de construction. Avant de mettre en place toute action de réhabilitation, la priorité sera de moderniser le document afin qu'il réponde aux enjeux présents du centre ancien de la ville. Les élus devront à ce moment être en mesure de se saisir des outils à leur disposition s'adaptant le mieux au contexte local. D'ici là, de nouveaux dispositifs pourraient être créés afin de pallier aux limites de ceux existants. Lors du colloque de Bordeaux en 2012, l'Association Nationale des Villes et Pays d'art et d'histoire et des Villes à Secteur Sauvegardé et Protégé abordait la nécessité de développer de nouveaux leviers financiers pour l'amélioration de l'habitat des quartiers anciens protégés en soutenant la création d'un « Malraux social ».

Pour finir, l'expérience professionnelle auprès du bureau d'études Cittanova m'a apporté une vision enrichissante de la situation des petites villes et des communes rurales. J'ai eu l'occasion d'agir à différents moments de l'élaboration de documents stratégiques. Mes connaissances sur les domaines de la planification et de l'urbanisme ainsi que mes compétences techniques se sont développés. L'étude patrimoniale a été le moment de mettre à profit mes connaissances et d'agir sur un sujet qui me passionne. Le mémoire qui en résulte m'a donné l'occasion de créer le lien entre les missions qui m'ont été confiées et mes études spécialisées sur l'habitat.

## Lexique

ABF : Architecte des Bâtiments de France

ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale de la Rénovation Urbaine

APL : Aide Personnalisée au Logement

AVAP : Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

CDC : Caisse des Dépôts et Consignation

CLSPR : Commission Locale des Sites Patrimoniaux Remarquables

CNPA : Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture

CRPA : Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

OGRI : Opération Groupée de Restauration Immobilière

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

OPAH-RR : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale

OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouveau Urbain

OPATB : Opération Programmée d'Amélioration Thermique et Energétique

ORI : Opération de Restauration Immobilière

PDA : Périmètre Délimité des Abords

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU(i) : Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)

PNRU : Programme National de Rénovation Urbaine

POS : Plan d'Occupation du Sol

PPM : Périmètre de Protection Modifié

PRI : Périmètre de Restauration Immobilière

PSMV : Plan Sauvegarde et de Mise en Valeur

PTZ : Prêt à Taux Zéro

PVAP : Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

SEMIRESA : Société d'Economie Mixte pour la Restauration de Sarlat

SIG : Système d'Information Géographique

SPR : Sites Patrimoniaux Remarquables

SUP : Servitude d'Utilité Publique

THIRORI : Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable, en Opération de Restauration Immobilière

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZPPAU((P) : Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain (et Paysager)

## Table des matières

<b>Remerciements</b> .....	<b>2</b>
<b>Introduction</b> .....	<b>5</b>
<b>1 - Mise en contexte de la patrimonialisation du centre ancien de Sarlat</b> .....	<b>8</b>
1.1 - Eléments de définition .....	8
1.1.1 - Définir l'élément « géographique » : petite ville et centre ancien .....	8
Petite ville .....	8
Du centre-ville au centre ancien .....	9
1.1.2 - Patrimoine et patrimonialisation .....	10
Patrimoine .....	10
Patrimonialisation .....	11
1.2 - Les politiques patrimoniales et de l'habitat .....	13
1.2.1 - Les politiques patrimoniales : de la protection de l'édifice à la réhabilitation du patrimoine urbain .....	13
Approche par l'édifice : les Monuments Historiques .....	13
Du Monument Historique au patrimoine urbain .....	14
Impulser la réhabilitation .....	15
1.2.2 - Lecture croisée du patrimoine urbain et de l'habitat .....	17
1.3 - Patrimonialisation du centre ancien de Sarlat-la-Canéda .....	20
1.3.1 - Retour sur le document d'urbanisme : le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur .....	20
Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur .....	20
Les évolutions récentes de la loi LCAP .....	22
1.3.2 - Sarlat-la-Canéda, son patrimoine, son centre urbain, son PSMV .....	24
Reconnaissance patrimoniale dans son contexte élargi : le Périgord Noir et de la Communauté de Communes Sarlat Périgord Noir .....	24
Le patrimoine Sarladais .....	25
Le centre de Sarlat aux multiples protections .....	26

## 2 - L'habitat dans le centre urbain protégé de Sarlat-la-Canéda..... 31

2.1 - Contexte détaillé du logement et de l'habitat .....	31
2.1.1 - La commune de Sarlat dans son contexte sociodémographique .....	33
2.1.2 - Les données détaillées concernant le parc de logements .....	35
2.2. - Spécificités du parc de logements régis par le PSMV.....	38
2.2.1 - Les règles spécifiques imposées par le PSMV sarladais .....	38
2.2.2 - Les actions mises en place à Sarlat depuis l'instauration du PSMV : un nouvel âge d'or ?	40
2.3 - Les enjeux liés au parc de logements du centre ancien de Sarlat.....	44
2.3.1 - Attirer de nouvelles populations.....	44
2.3.2 - Adapter les logements aux besoins des populations et aux nouvelles normes sociales et environnementales .....	46
2.3.3 - Occuper les logements et combattre la vacance .....	48
2.3.4 - Favoriser la mixité sociale .....	50

## 3 - Requalifier l'habitat ancien au prisme du PSMV..... 53

3.1 - Les outils et les aides dans la gestion et la revitalisation du parc et leur articulation possible avec le PSMV .....	53
3.1.1 - Les dispositifs financiers.....	53
La fiscalité Malraux.....	54
Les dispositifs financiers en faveur de la mixité sociale .....	54
3.1.2 - Les outils spécifiques pour combattre l'habitat insalubre et la vacance .....	56
Les outils incitatifs .....	56
Les outils coercitifs .....	58
3.2 – Gouvernance, jeux de pouvoirs et d'appropriations.....	61
3.2.1 - Rôles de l'Etat et de l'ABF : main mise ou déconcentration du pouvoir ?.....	61
3.2.2 - Porter la décision localement.....	63
3.2.3 - Intégrer les acteurs privés.....	64
3.2.4 - Intégrer les associations locales pour leur rôle de promotion, de reconnaissance et de défense.....	66

3.2.5 - Du propriétaire à l'habitant.....	68
3.3 - Contraintes, limites et perspectives.....	70
3.3.1 - Permettre à la ville d'évoluer.....	70
3.3.2 - Faire entrer le PSMV dans la modernité .....	72
3.3.3 - De la nécessité d'une politique complète et intégratrice .....	74
<b>Conclusion.....</b>	<b>79</b>
Lexique .....	81
Table des matières .....	83
Table des Illustrations .....	86
<b>Sources.....</b>	<b>87</b>
Ouvrages et thèses .....	87
Articles scientifiques.....	88
Articles, rapports .....	90
Webographie.....	91
<b>Annexes .....</b>	<b>92</b>

## Table des Illustrations

Illustration 1: A. OUELLET, 2015, Maison de la Boétie ; Cathédrale Saint-Sacerdos ; Lanterne des Morts et les Enfeus .....	26
Illustration 2 : Réhabilitation de l'abbaye Sainte-Claire 1994, photographie : Mairie de Sarlat .....	42
Illustration 3 : Travaux Côte de Toulouse 1995, photographie : Mairie de Sarlat .....	42
Tableau 1: Instruction et délais ABF.....	23
Tableau 2: Nombre d'habitants par périmètre, INSEE IRIS, INSEE carroyés .....	34
Tableau 3 : Evolution de la vacance à Sarlat-la-Canéda, INSEE.....	36
Carte 1 : Plan de situation de la commune .....	24
Carte 2: Carte des protections du centre ancien de Sarlat, Cittànova, 2018.....	27
Carte 3: A. OUELLET, 2017, Les principaux monuments touristiques .....	29
Carte 4: Carte du découpage IRIS « secteur sauvegardé » .....	32
Carte 5 : Carte du découpage carroyé.....	33
Graphique 1 : Catégories socio-professionnelles en 2014 de la commune .....	35
Graphique 2 : Catégories Socio-professionnelles en 2014 du secteur sauvegardé .....	35
Graphique 3 : Taille des logement en 2014 dans le secteur sauvegardé.....	36
Graphique 4 : Nombre de pièces par logements en 2014 dans le secteur sauvegardé.....	36
Graphique 5: Dates et types de construction en 2014 dans le secteur sauvegardé.....	37

## Sources

### Ouvrages et thèses

BECHEAU A. (2013), *Se souvenir de Sarlat : 150 ans de restauration*, La Crèche, Geste Editions, 160 p.

BOURDIN A. (1984), *Le patrimoine réinventé*, PUF, 239 P.

BROCHET O., BRODEUR J., OUDIN P., HIRSHBERGER S. (2007), *Le viaduc de Sarlat, générateur d'une nouvelle urbanité*, Ecole nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux, 74 p.

CHOAY F. (1992), *L'allégorie du patrimoine*, Paris, Seuil, 271 p.

CHOAY F. (2009), *Le patrimoine en question, anthologie pour un combat*, Seuil, 224 p.

Colloque de Bordeaux (2012), *Les secteurs sauvegardés, cinquante ans d'une politique au service des centres anciens et de ses habitants*, Associations nationales Villes et Pays d'Art et d'Histoire et villes à secteurs sauvegardés et protégés, Commémorations nationales, 312 p.

DEBRAY R. (1999), *L'abus monumental, Actes des entretiens du patrimoine n°4*, Paris, Fayard-éditions du patrimoine, 400 p.

DRIANT J.-C. (2015), *Les politiques du logement en France*, La Documentation Française, 200 p.

GRAVARI-BARBAS (2005), *Habiter le patrimoine. Enjeux, approches, vécu*, PUR, 624 p.

GRAVARI-BARBAS (2013), *Aménager la ville par la culture et le tourisme*, Editions Le Moniteur, 160 p.

LA VALLEE J. (1798), *Voyages dans les départements de la France*, Paris, Brion, 42 p.

LENIAUD J.-M. (1992), *L'utopie française, essai sur le patrimoine*, Paris, Mengès, 182 p.

LEVY J.-P. (1987), *Centres villes en mutation*, Paris, CNRS, 257 p.

MADORE F. (2004), *Ségrégation sociale et habitat*, PUR, 254 p.

OUELLET A. (2017), *Coprésence et rapports à l'espace dans les petites villes touristiques et patrimoniales : lecture croisée de Dinan (Côtes d'Armor) et Sarlat-la-Canéda (Dordogne)*, thèse de géographie, Université d'Angers, 419 p.

PINCON M., PINCON-CHARLOT M. (1989), *Dans les beaux quartiers*, Paris, Seuil, 255 p.



REAU L. (1994), *Histoire du vandalisme, les monuments détruits de l'art français*, Paris, Robert Laffont, 1190 p.

RICOEUR P. (2000), *La mémoire, l'histoire, l'oubli*, Paris, Seuil, 736 p.

SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J.-C. (2002), *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, 451 p.

VESCHAMBRE V. (2008), *Traces et mémoires urbaines, enjeux sociaux de la patrimonialisation et de la démolition*, PUR, 318 p.

VERRET M. (1995), *Chevilles ouvrières*, Paris, Les Editions de l'Atelier, coll. « Mouvement social », 254 p.

## Articles scientifiques

AUTHIER J.-Y. (2003), « La gentrification du quartier Saint-Georges à Lyon, un côtoiement de mobilités différenciées » dans Bidou-Zachariassen C. (dir.), *Retours en ville*, Paris, Descartes et Cie, p. 107-126.

BANOS V. (2011), « Le patrimoine au risque de son expansion : vers une « naturalisation » des territoires ? Exemple de l'extension spatiale des processus de patrimonialisation en Périgord », *Revue Sud-Ouest Européen*, n° 30, p. 37-53.

BEGHAIN P. (2008), « De l'Etat aux collectivités territoriales : l'évolution des politiques patrimoniales », *ESO Travaux et Documents*, n° 23, p. 41-44.

BOURDIN A. (1992), « Patrimoine et demande sociale », in NEYRET R. (dir.), *Le patrimoine atout du développement*, Presses universitaires de Lyon, 153 p.

BOURDIN A. (1996), « Sur quoi fonder les politiques du patrimoine urbain ? Professionnels et citoyens face aux témoins du passé », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 72, Patrimoine et modernité, p. 6-13.

BROUARD-SALA Q., MADELINE P., RUBEN C., GONZALEZ L., MARIE M. (2016), « La vacance du logement dans les espaces ruraux : origines, effets et dimension comparative (Galice, Normandie) », *La renaissance rurale d'un siècle à l'autre ?*, Toulouse, archives halshs.

CARBALLO C., EMELIANOFF C. (2002), « La liquidation du patrimoine, ou la rentabilité du temps qui passe », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 92, p. 49-58.

CHEVALIER J. (1999), « La médiation spatiale : les mots pour faire, les mots pour dire », *ESO : travaux et documents*, n° 10, p. 73-78.

CHEVALIER D. (2000), « Avant propos », *Campagnes de tous nos désirs*, Paris, Editions de la Maison des sciences de l'homme, Cahier 16, p. 9-14.

EMELIANOFF C. (2004), « Les villes européennes face au développement durable : une floraison d'initiatives sur fond de désengagement politique », *Cahiers du PROSES*, n° 8, Sciences Po, 27 p.

EMELIANOFF C. (2005), « Les agendas 21 locaux : quels apports sous quelles latitudes ? » *Développement Durable et Territoires*, <http://developpementdurable.revues.org/document532.html>

GARAT I., GRAVARI BARBAS M., VESCHAMBRE V. (2005), « Préservation du patrimoine bâti et développement durable : une tautologie ? Les cas de Nantes et Angers » *Développement Durable et Territoires*, Dossier 4, 19 p.

GENTY M. (2001), « Le Secteur sauvegardé de Sarlat. Portrait géographique », in LASSERRE V., PANNETIER F. (dir.), *Jean Nouvel. L'église Sainte-Marie de Sarlat*, Bordeaux, Le Festin, p. 30-37.

GIGOT M. (2012), « Analyser la patrimonialisation des espaces urbains : Le patrimoine saisi par les instruments d'action publique », *Construction politique et sociale des Territoires*, cahier n°1, CITERES, p. 35-45.

GRAVARI BARBAS M., VESCHAMBRE V. (2000), « Introduction : patrimoine et environnement : les territoires du conflit », *Noréis*, n° 185, p. 3-15.

MELE P. (2005), « Conflits patrimoniaux et régulation urbaine », *ESO Travaux et Documents*, Espaces et Sociétés, UMR 6590, p. 51-57.

MICOUD A. (1995), « Le bien commun des patrimoines », *Patrimoine naturel, patrimoine culturel*, Actes du colloque de l'Ecole nationale du patrimoine, La Documentation française, p. 25-38.

MOREL-BROCHET A. (2008), « La campagne dans les stratégies résidentielles des ménages », *Pour*, n° 199, GREP, p. 81-86.

NICOLAS A., ZANETTI T. (2013), « Patrimoine et projet urbain : produire et valoriser la localité à Saint-Etienne, Nantes et Clermont-Ferrand », *Espaces et sociétés*, n° 152-153, p. 181-195.

SEMMOUD N. (2005), « Valorisation patrimoniale et changement social : un pléonasme ? », in GRAVARI BARBAS M. (dir.), *Habiter le patrimoine : enjeux, approches, vécu*, Rennes, PUR, p. 265-280.

SIBERTIN-BLANC M. (2008), « La culture dans l'action publique des petites villes. Un révélateur des politiques urbaines et recompositions territoriales », *Géocarrefour*, vol. 81/1, p. 5-13.

TOMAS F. (2004), « Les temporalités du patrimoine et de l'aménagement urbain », *Géocarrefour*, n° 79/3, p. 197-212.

VESCHAMBRE V. (1998), « Le patrimoine : de la pierre au paysage », in FOURNIER J.-M., RAOULX B. (dir.), Environnement, aménagement, société en Basse-Normandie, *Les documents de la Maison de la Recherche en Sciences Humaines de Caen*, n° 6, p. 55-76.

VESCHAMBRE V. (2002), « Une mémoire urbaine socialement sélective : réflexions à partir de l'exemple d'Angers », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 92, p. 36-44.

VESCHAMBRE V. (2005), « Effacement et réappropriation de l'habitat populaire dans les centres anciens patrimonialisés : les exemples du Vieux-Mans et de la Doutre à Angers », in GRAVARI BARBAS M. (dir.), *Habiter le patrimoine : Enjeux, approches, vécu*, Presses Universitaires de Rennes, pp. 245-264 .

VESCHAMBRE V. (2005), « Le recyclage urbain, entre démolition et patrimonialisation : enjeux d'appropriation symbolique de l'espace », *Norois*, n° 195, p. 79-92.

ZUINDEAU B. (2000), « La durabilité : essai de positionnement épistémologique d'un concept », *Développement durable et territoire*, Presses universitaires du Septentrion, p. 26-69.

## Articles, rapports

Gro Harlem Brundtland, Rapport présenté au Président du Comité Préparatoire Intergouvernemental, Conseil d'Administration du PNUE, Commission Mondiale sur l'Environnement et le Développement, Nairobi, 10 mars 1987.

Ministère de la Culture et de la Communication (2012), « Fiche pratique 01 : Travaux en espaces protégés : Origines, principes et actualités des différents types d'espaces protégés », *Les différents types d'espaces protégés*, février 2012, 8 p.

ROBERT A., PLATEAU C. (2006), « Mesurer la vacance pour évaluer les tensions sur les marchés du logement », *SESP*, n°162, 14 p.

Service du Patrimoine, Mairie de Sarlat (2012), *Sarlat, les 50 ans de la loi Malraux*, 64 p.

## Webographie

ANIL (2017), *Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine*, mis à jour au 18.05.2017, consulté le 29.04.2018. <https://www.anil.org/aj-loi-cap/>

CEREMA (2018), « Qualifier l'espace public », « Rénover l'habitat et l'adapter aux besoins », « Associer la population », « La revitalisation économique et commerciale des centres bourgs », *Programme national de revitalisation des centres bourgs*, 50 p. <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/>

Ministère de la Culture (2017), « Sites patrimoniaux remarquables », *Site patrimonial remarquable et plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine*, publié le 07.11.2017, consulté le 03.07.2018. <http://www.culture.gouv.fr/>

Ministère de la Culture (2017), « Stratégie pluriannuelle en faveur du patrimoine », *Dossier de presse*, publié le 17.11.2017, consulté le 07.07.2018. <http://www.culture.gouv.fr/Presse/Dossiers-de-presse/Strategie-pluriannuelle-en-faveur-du-patrimoine>

Site de l'Office de tourisme Sarlat Périgord Noir (2017), *Les chiffres à la fin août 2017 de fréquentation touristique*, publié le 26.10.2017, consulté le 28.08.2018. <https://pro.sarlat-tourisme.com/2017/10/26/les-chiffres-%C3%A0-la-fin-ao%C3%BBt-2017-de-fr%C3%A9quentation-touristique-en-partenariat-avec-flux-vision/>

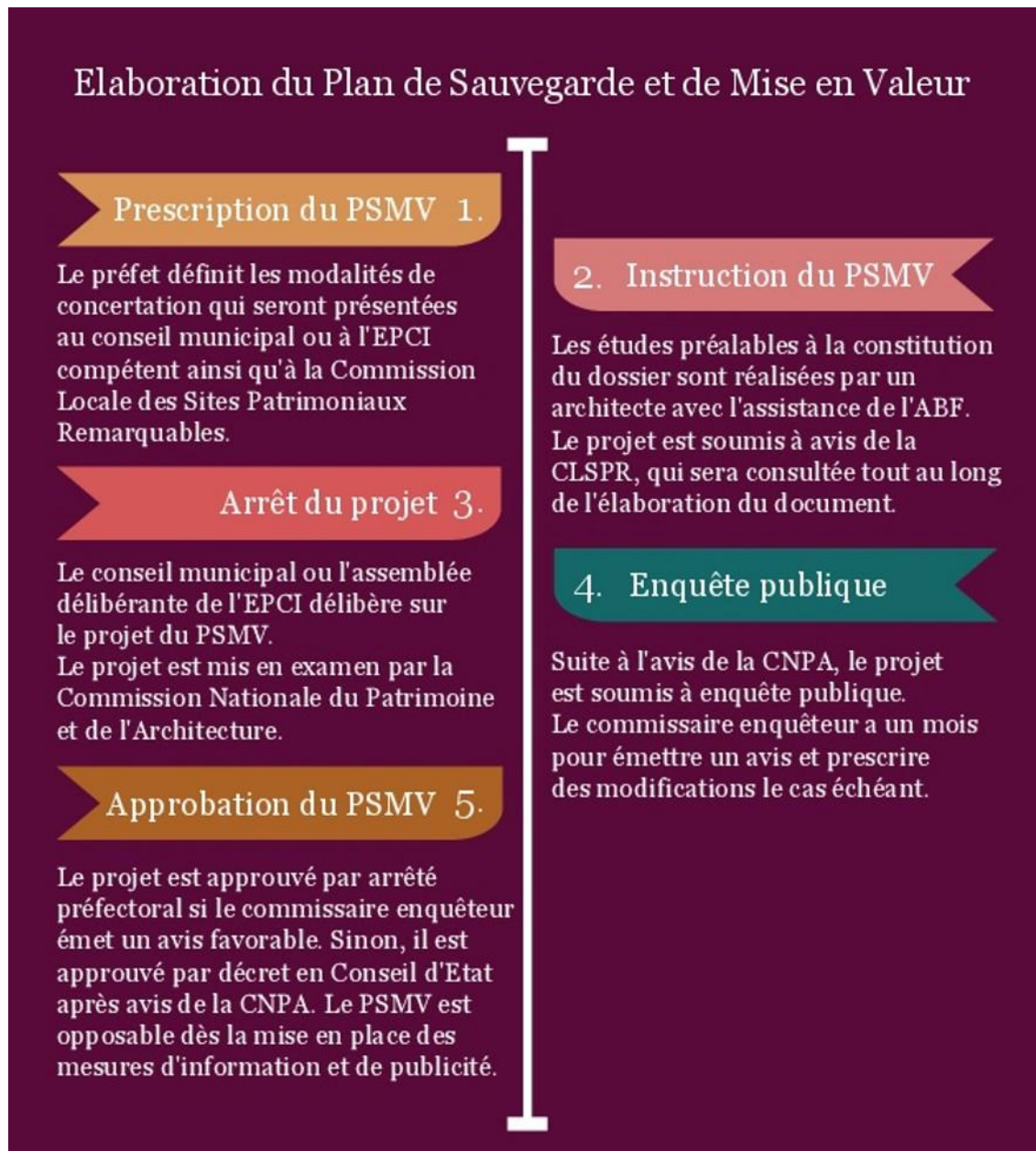
## Annexes

<b>Annexe 1</b> : Elaboration du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, Cittànova, 2018 .....	93
<b>Annexe 2</b> : Schéma de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, Cittànova, 2018 .....	94
<b>Annexe 3</b> : Comparaison des principales procédures de protection du patrimoine, M. Gigot, 2012 .....	95
<b>Annexe 4</b> : Composition de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable, Cittànova, 2018 .....	96
<b>Annexe 5</b> : Carte des protections globales sur la Communauté de communes Sarlat Périgord Noir, Cittànova, 2018 .....	97
<b>Annexe 6</b> : Superposition des protections patrimoniales.....	98
<b>Annexe 7</b> : Règlement graphique du PSMV de Sarlat, 1989 .....	99
<b>Annexe 8</b> : SEMIRESA, 1er ilot opérationnel, Plan masse.....	100
<b>Annexe 9</b> : Compte rendu d'entretien entre l'ABF, le bureau d'étude et la CCSPN, Cittànova, 2017, document de travail .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>Annexe 10</b> : Etude patrimoine de la Communauté de communes Sarlat Périgord Noir, questionnaire de la commune de Sarlat-la-Canéda, Cittànova, 2018.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b> <sup>6</sup>

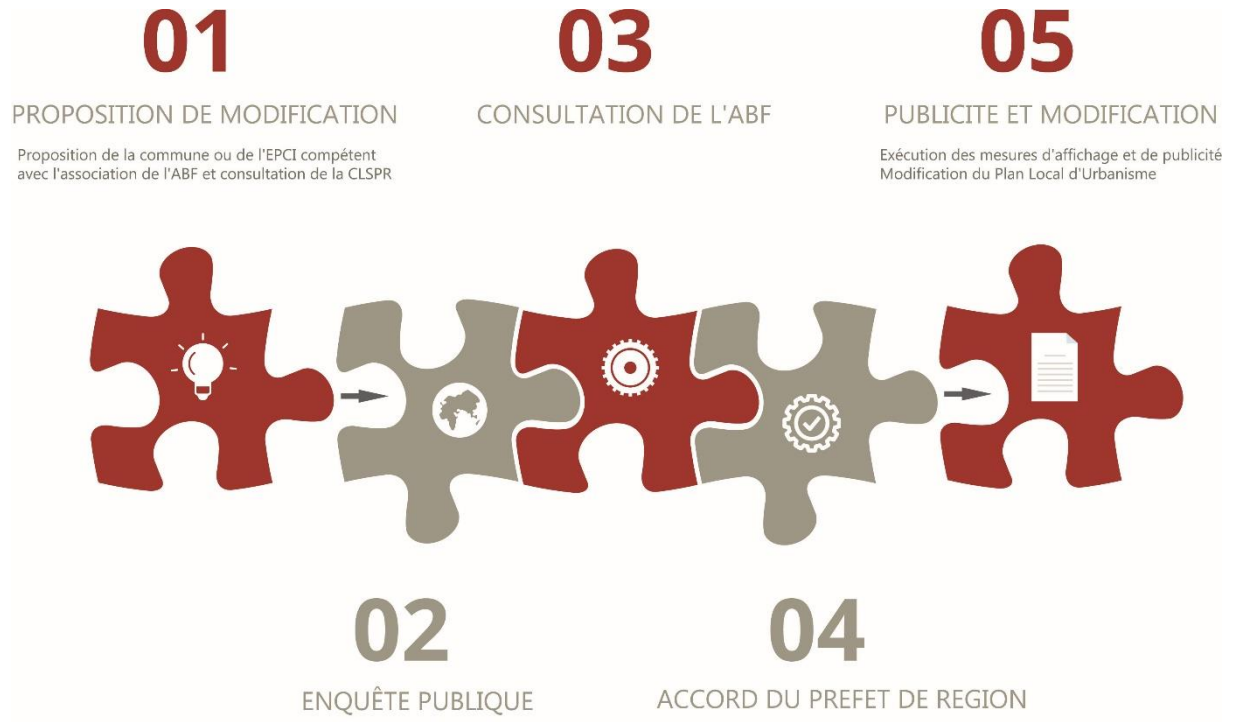
---

<sup>6</sup> Pour des raisons de droit les annexes 9 et 10 ont été retirées de la version finale afin de permettre l'accessibilité du document.

Annexe 1 : Elaboration du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, Cittanova, 2018



## Annexe 2 : Schéma de modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, Cittànova, 2018



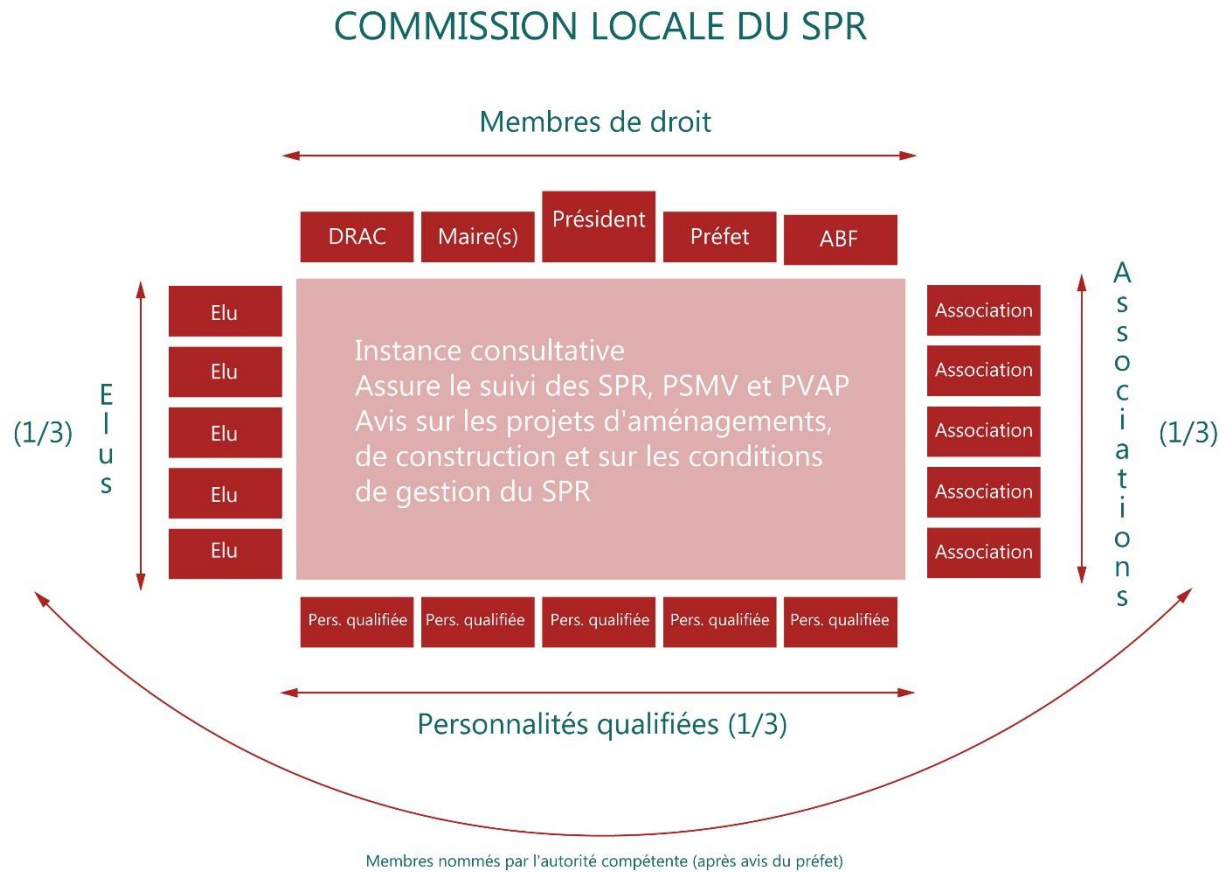
### Modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Annexe 3 : Comparaison des principales procédures de protection du patrimoine, M. Gigot, 2012

	<i>Secteur sauvegardé</i>	<i>ZPPAUP</i>	<i>PLU (L.123-1 7°)</i>
<i>Statut juridique</i>	Document d'urbanisme se substituant au PLU	Servitude d'utilité publique (annexée au PLU)	Document d'urbanisme de droit commun
<i>Textes de référence</i>	Loi Malraux du 4 août 1962	Loi de décentralisation du 7 janvier 1983 et loi paysages du 8 janvier 1993	Loi SRU du 13 décembre 2000
<i>Quels patrimoines ?</i>	Espaces urbains (valeur historique)	Espaces urbains, ruraux et naturels (valeur historique ou esthétique)	Espaces urbains, ruraux et naturels (valeur historique ou esthétique)
<i>Trame</i>	Rapport de présentation, règlement, document graphique (normalisés)	Rapport de présentation, règlement, document graphique (non normalisés)	Rapport de présentation, règlement, document graphique (normalisés)
<i>Incidences réglementaires</i>	Avis conforme de l'ABF sur tous travaux extérieurs et intérieurs des immeubles situés dans le périmètre	Avis conforme de l'ABF sur tous travaux extérieurs des immeubles situés dans le périmètre.	Délivrance du Permis de Construire par l'autorité compétente en fonction des prescriptions définies dans le PLU
<i>Incidences sur les périmètres MH</i>	Suspension	Suspension	Aucune
<i>Décision de mise à l'étude</i>	Etat	Commune	Commune
<i>Compétence</i>	Etat (avec implication de la commune)	Partagée (Etat et commune)	Commune
<i>Définition du périmètre par rapport aux études</i>	Avant	Après	Après
<i>Durée moyenne des procédures</i>	19 ans	6 ans	Variable (taille de la commune, contenu plus ou moins précis )
<i>Défiscalisation possible (au nom de la restauration immobilière)</i>	Oui (avec avis conforme de l'ABF et Déclaration d'Utilité Publique quand le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur n'est pas approuvé)	Oui (avec Périmètre de Restauration Immobilière ou Déclaration d'Utilité Publique et avis conforme de l'ABF)	Non

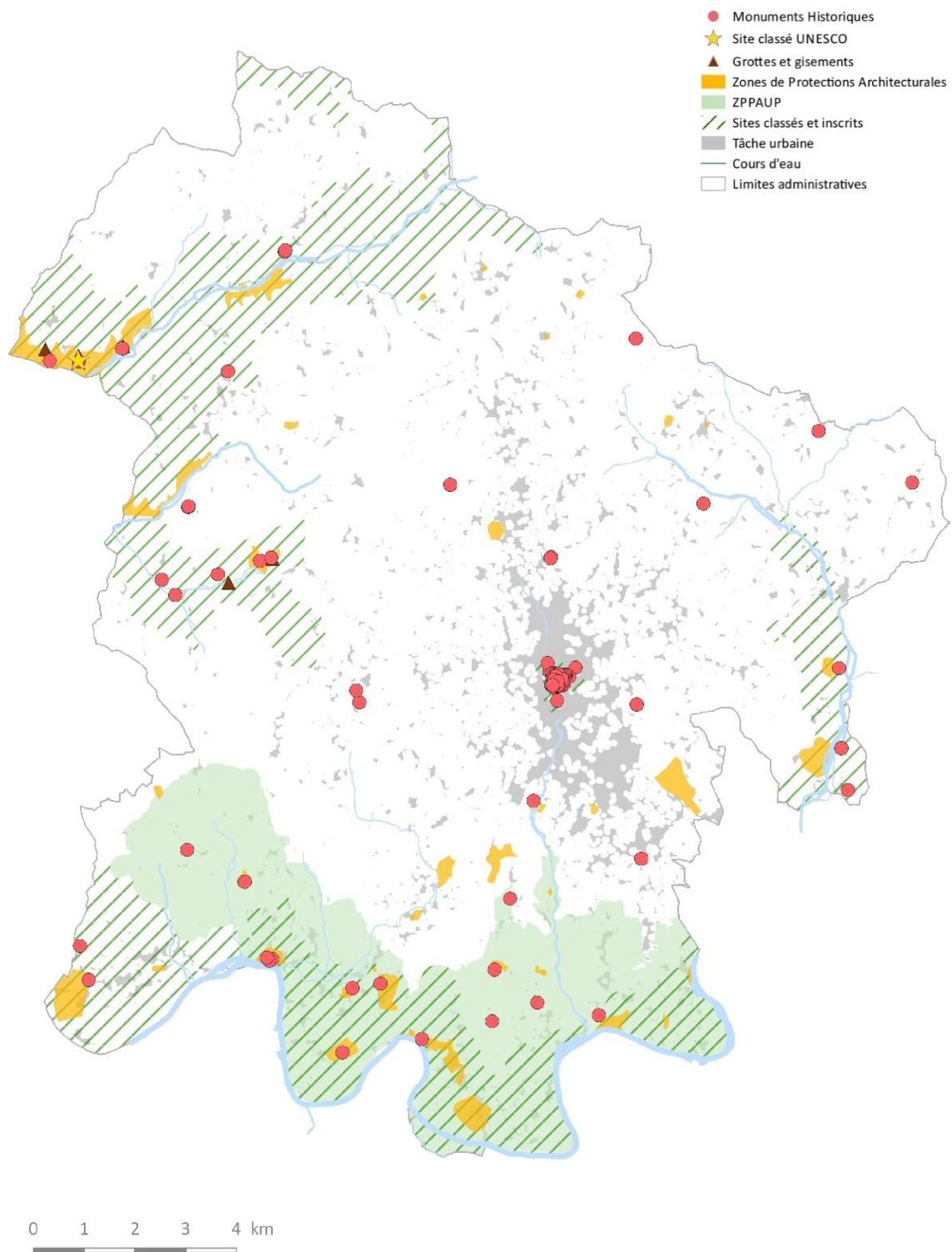


## Annexe 4 : Composition de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable, Cittanova, 2018



La CLSPR comprend au moins quatre membres de droit et un maximum de quinze membres nommés.

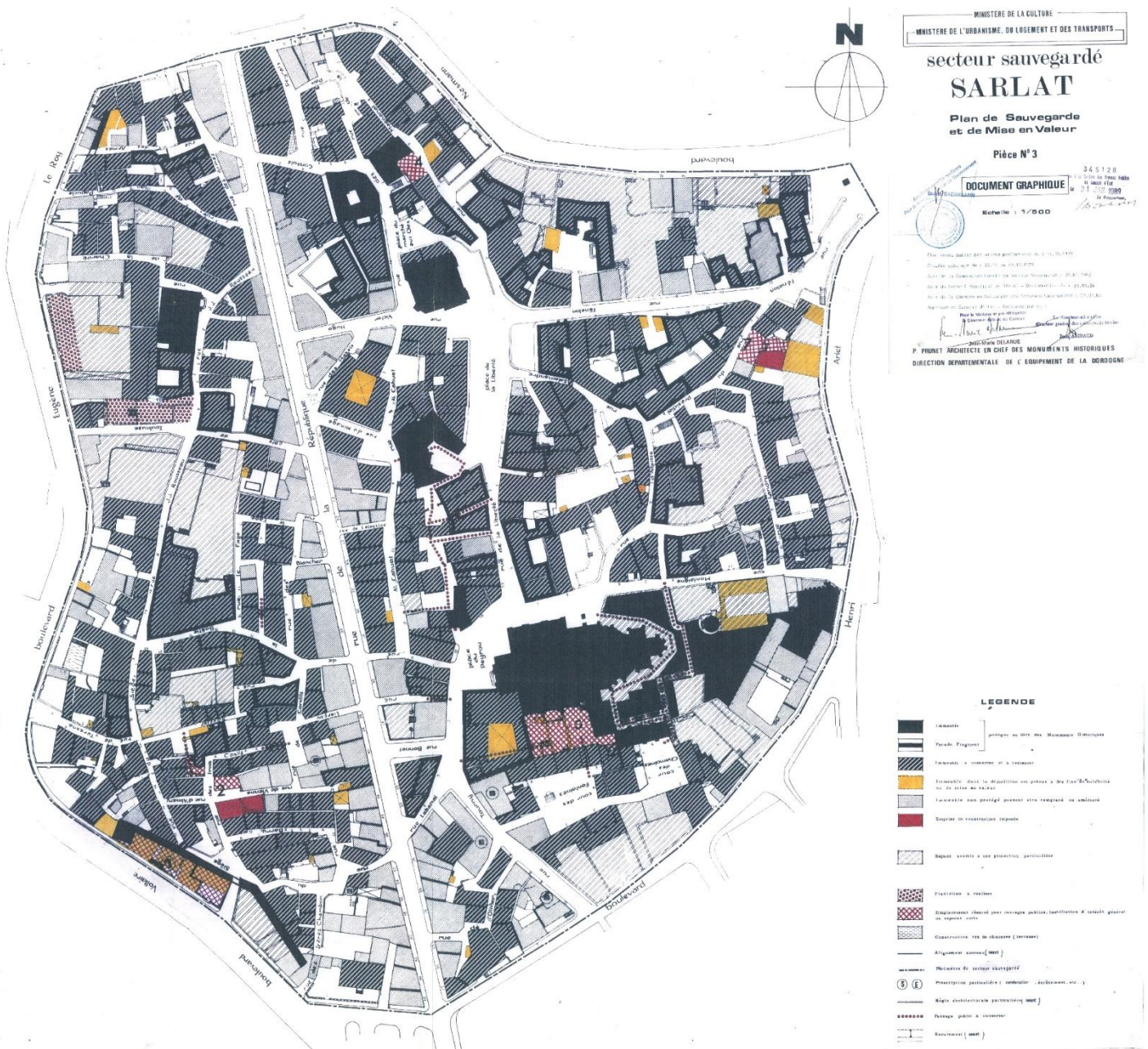
Annexe 5 : Carte des protections globales sur la Communauté de communes  
Sarlat Périgord Noir, Cittànova, 2018



## Annexe 6 : Superposition des protections patrimoniales

Superposition	Gagnant
Abords MH + SPR	Le SPR l'emporte
Abords MH + site inscrit	Les abords l'emportent
SPR + site inscrit	Le SPR l'emporte
Abords + MH	Le MH l'emporte
SPR + MH	Le MH l'emporte. L'ABF doit veiller à ce que les travaux soient conformes au règlement du SPR. Le dossier est transmis par l'UDAP à la DRAC/CRMH pour l'instruction.
Abords + sites classés	La demande au titre du site classé tient lieu d'autorisation pour les abords. Les deux servitudes s'appliquent mais une seule autorisation est nécessaire dès lors que l'ABF a donné son accord.
SPR + Site classé	La demande au titre du site classé tient lieu d'autorisation pour le SPR. Les deux servitudes s'appliquent mais une seule autorisation est nécessaire dès lors que l'ABF a donné son accord.
Site classé + MH	Les MH l'emportent

Annexe 7 : Règlement graphique du PSMV de Sarlat, 1989



Annexe 8 : SEMIRESA, 1er ilot opérationnel, Plan masse







Les politiques patrimoniales et celles sur l'habitat n'ont pas suivi le même parcours en France. Elles se recoupent pourtant dans leur application territoriale lorsqu'il s'agit d'aborder la question des centres anciens. Alors que d'un côté la loi Malraux de 1962 institue le Secteur Sauvegardé et son document de gestion le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, de l'autre des mesures sont prises afin d'agir sur la réhabilitation des logements.

Dans le cas de la petite ville de Sarlat-la-Canéda, l'instauration du PSMV a permis la requalification du centre et sa mise en tourisme. La mise en œuvre de la loi Malraux a entraîné une redynamisation de la commune sans toutefois intégrer les problématiques liées à l'habitat et les retombées sociales qui en résultent. La lecture croisée de l'habitat et du patrimoine ainsi que l'application locale de leurs politiques mettent en lumière un certain nombre d'impacts liés à la patrimonialisation. Des leviers et des stratégies sont à mettre en place et à soutenir afin d'impulser de nouvelles opérations au profit de l'habitat en centre ancien.

**Mots clés :** Habitat, Patrimoine, Centre ancien, Sarlat-la-Canéda, PSMV