

Le renouvellement urbain en centre ancien dégradé : l'exemple de Foix



Mémoire réalisé par :

Céline DUBARLE

Master 2 Action locale et Projets
de Territoires (APTER)

Directrice de mémoire :

Florence LAUMIERE,
Maitre de conférences,

Université Toulouse Jean Jaurès

Maitre de stage :

Marjorie GINESTE,
Chef de projet,

Urbanis

Juillet 2017

Remerciements

Je remercie Florence Laumière pour son encadrement tout au long de ce stage. Ses remarques et ses conseils ont largement contribué à la réalisation de ce mémoire.

Je remercie Nicolas Rondé-Oustau pour avoir accepté de me confier la réalisation de ces missions.

Je remercie Marjorie Gineste et Florian Cep pour leur encadrement. J'espère que le travail fourni aura été à la hauteur des attentes.

Je remercie toute l'équipe d'Urbanis pour leur accueil et leur sympathie : merci à Raphaëlle, Flavia, Célestine, Eeva pour leur collaboration lors des missions, et pour lesquelles l'habitat dégradé à Foix et Moissac n'a plus aucun secret ! Merci à Aurélie, Marjolaine, Véronique, Cécile, Florian, Julien, Gaëlle, Anaïs, Marie, Julie, Amine, Oriane, qui ont contribué chacun à leur façon au bon déroulement de mon stage !

Enfin, je remercie ma famille et mes amis pour leur soutien lors de la rédaction de ce mémoire.

Sommaire

INTRODUCTION	3
PARTIE 1 : LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN CENTRES ANCIENS DEGRADES : ENJEUX ET PRATIQUES	6
1 LES CENTRES ANCIENS : ENTRE DEVALORISATION ET VOLONTE DE RECONQUETE.....	6
2 CENTRES ANCIENS ET RENOUVELLEMENT URBAIN	11
3 L'INTERVENTION EN CENTRE ANCIEN : ACTEURS ET OUTILS	18
PARTIE 2 – FOIX : UN CENTRE ANCIEN EN PERTE DE VITESSE	29
1. PRESENTATION DE L'ETUDE DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE FOIX	29
2 PROBLEMATIQUES EN MATIERE DE LOGEMENT	48
3 QUELLES ORIENTATIONS ET ENJEUX POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LE CENTRE DE FOIX ?	59
PARTIE 3 : QUEL PROJET URBAIN POUR FOIX ?	64
1 PRESENTATION DU PROJET	64
2 PRESENTATION DE LA PROGRAMMATION EN MATIERE DE LOGEMENT	70
3 ANALYSE CRITIQUE DU PROJET ET LIMITES A L'ACTION	82
CONCLUSION	86
TABLE DES ILLUSTRATIONS	88
LISTE DES ABREVIATIONS	90
BIBLIOGRAPHIE	92
ANNEXES	98
TABLE DES MATIERES	103

Introduction

« Sauvegarder un quartier ancien c'est à la fois en préserver l'extérieur et en moderniser l'intérieur »

André Malraux

Cette citation d'André Malraux date des années 1960 et pourtant elle semble toujours autant d'actualité. En effet, les centres anciens « à la différence des quartiers périphériques formatés et standardisés, sont les témoins de l'histoire de la ville et forment son identité »¹. Leur patrimoine bâti riche et divers constitue un véritable atout, parfois sous-exploité et négligé malgré la mise en place de zonages de protection. Si les grandes agglomérations échappent à ce phénomène, les centres anciens des villes petites et moyennes font face, depuis plusieurs décennies, à une perte importante d'habitants et à une vacance des logements. Considérés comme vétustes et inaptes à répondre aux besoins contemporains en termes de confort, ils sont progressivement délaissés au profit de la maison individuelle, toujours plus éloignée des villes. Néanmoins, ils continuent de jouer « un rôle d'accueil du fait de leurs logements disponibles »² et des prix proposés, pour des populations à faible revenus et qui ne peuvent se loger ailleurs. Les centres anciens concentrent ainsi une part importante de personnes âgées, et/ou de personnes avec les minimas sociaux.

L'évolution de ces centres anciens dégradés est étroitement corrélée à l'évolution de l'urbanisation en France. Depuis les années 2000 et la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains), l'heure n'est plus à l'extension toujours plus en périphérie des villes, mais à la nécessaire reconstruction de la ville sur elle-même. Le développement urbain repose aujourd'hui sur ce concept et l'intervention des pouvoirs publics dans les centres anciens dégradés et délaissés en est une des illustrations la plus parlante. Plusieurs termes peuvent être employés pour désigner l'intervention en centre ancien : renouvellement urbain, revitalisation, requalification, régénération ou encore rénovation urbaine (dans son acception contemporaine qui se rapproche davantage du terme de renouvellement que par le passé). Aujourd'hui tous ces termes peuvent être utilisés l'un à la place de

¹ MARCHESIN Lina. *La requalification des centres anciens : entre situations, outils et volontés politiques*. Mémoire d'ingénieur CNAM, Ecole supérieure des géomètres et topographes, 2013, 67p.

² BALTI Samuel, ESCAFFRE Fabrice. « Cités HLM et centres anciens en difficulté ». *Urbanisme*, 2016, n°403.

l'autre car ils traduisent la même volonté « *de réussir la mutation de la ville existante* »³. Les pouvoirs publics se sont donc très tôt saisis de cette problématique et les actions menées ont eu pour but de « *réintégrer les espaces urbains existants et de rétablir des équilibres sociaux* »⁴, tout en luttant contre l'étalement et ce, en lien avec les objectifs du développement durable. Le principal enjeu du renouvellement urbain en centre ancien est bien évidemment de retrouver de la mixité sociale, en proposant notamment des logements adaptés aux besoins actuels, tout en valorisant le patrimoine bâti et en améliorant le cadre de vie.

Pour y parvenir, les collectivités territoriales disposent de tout un arsenal d'outils techniques et financiers. Ces outils concernent en grande partie des interventions sur l'amélioration de l'habitat.

L'intervention sur l'habitat occupe bien évidemment une place centrale, mais un projet de renouvellement urbain ne doit pas uniquement se concentrer sur cette question mais également prendre en considération la question des espaces publics, des déplacements, de l'activité commerciale, etc. Si le renouvellement urbain est un concept générique, l'intervention en centre ancien dégradée sera davantage territorialisée et adaptée au contexte local concerné. Les acteurs impliqués et les outils utilisés seront donc très différents d'une ville à l'autre, même si certains acteurs comme l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine) et l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat) y occupent une place centrale, notamment financière.

Depuis 2014, un certain nombre de quartiers anciens dégradés, du fait du critère des revenus et du nombre d'habitants, sont devenus des nouveaux quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Pour les villes concernées, les Contrats de Ville doivent permettre de rééquilibrer la situation de ces centres anciens dégradés grâce aux financements d'actions par l'ANRU. De plus, certains quartiers prioritaires ont également pu être retenus au titre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU). Ce programme constitue une opportunité pour les centres anciens dégradés qui en bénéficieront, car cela permet de bénéficier d'aides financières et techniques non négligeables pour élaborer un projet urbain qui décidera du développement futur des centres, à court, moyen et long terme.

³ CLUB VILLE-AMENAGEMENT. *Renouveler la ville : les nouveaux défis des professionnels de l'aménagement*, Paris : Editions Le Moniteur, 2008, 112p.

⁴ MARCHESIN Lina. *La requalification des centres anciens : entre situations, outils et volontés politiques*. Mémoire d'ingénieur CNAM, Ecole supérieure des géomètres et topographes, 2013, 67p.

Durant mon stage au sein du bureau d'études URBANIS, spécialisé dans les problématiques liées à l'habitat, mon travail a consisté à collaborer à la réalisation du projet urbain du centre ancien de Foix. Depuis 2014, ce dernier est devenu un quartier prioritaire de la Politique de la Ville, et sélectionné dans le NPNRU de l'ANRU. Lors de ce stage, le travail a consisté à réaliser un diagnostic socio-économique à différentes échelles (centre ancien, commune et Communauté de Communes ou Communauté d'Agglomération), ainsi qu'un état des lieux du parc de logements existants, toujours à plusieurs échelles afin d'avoir des bases de comparaison. Une analyse fine du marché immobilier existant nous a permis d'avoir une vision d'ensemble sur la question du logement et des produits recherchés par la population de Foix. Enfin, grâce à ce travail nous avons pu proposer une programmation, et donc un volume de production de logements à privilégier. Ce dernier rentre dans le cadre plus large du projet urbain du centre ancien de Foix. Une autre mission effectuée lors de ce stage a été la participation à la réalisation du diagnostic d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain) dans la ville de Moissac. Cette étude se concentre là encore sur deux quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, dont un dans le centre historique de la ville, mais cette étude n'englobe pas toutes les problématiques contrairement à l'étude de renouvellement urbain de Foix. En effet, cette dernière ne concerne que les problématiques liées à l'habitat : vacance potentielle, état du bâti, etc.

A travers l'exemple de Foix, ce mémoire s'attache à voir dans quelle mesure le renouvellement urbain est devenu une stratégie d'aménagement essentielle pour intervenir dans les centres anciens dégradés et les redynamiser ? Quels sont les outils, les moyens et les acteurs mobilisables pour mener à bien un projet de renouvellement urbain en centre ancien ? Enfin, quelles sont les finalités en matière d'habitat ?

Dans une première partie, nous balayerons l'historique de l'évolution des centres anciens et les principales caractéristiques et problématiques rencontrées à l'heure actuelle. Pour remédier à leurs problèmes, différents acteurs et outils peuvent être mobilisés au service de l'élaboration et de la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain. Dans une seconde partie, nous illustrerons nos propos avec l'exemple de Foix. Nous présenterons le travail effectué lors du stage (diagnostic) ainsi que les enjeux en matière d'habitat auxquels devra répondre le projet de renouvellement urbain. Enfin dans une troisième partie, nous aurons une approche plus opérationnelle dans laquelle nous exposerons les principaux éléments du projet urbain ainsi que la programmation envisagée en matière d'habitat. Cette dernière sera également l'occasion d'avoir une analyse critique sur ce projet.

Partie 1 : Le renouvellement urbain en centres anciens dégradés : enjeux et pratiques

Dans cette partie nous verrons que les centres anciens ont connu des évolutions successives au cours des décennies, et que, s'ils connaissent une certaine dévalorisation, ils sont néanmoins l'objet de nombreuses attentions de la part des pouvoirs publics (1). Ces derniers présentent des caractéristiques et des problématiques qui leurs sont propres et nécessitent un renouvellement urbain qui en tienne compte (2). Pour mettre en place un projet de renouvellement urbain, les collectivités vont s'associer à différents acteurs et utiliser une multitude d'outils (3).

1 Les centres anciens : entre dévalorisation et volonté de reconquête

1.1 Une concurrence de la périphérie

Les centres anciens constituent le plus souvent le cœur des villes, le « noyau dur » autour duquel elles se sont développées au fil des siècles. Leur évolution et leur développement sont étroitement corrélés aux différentes étapes de l'urbanisation en France, post seconde guerre mondiale.

Les années 1950 marquent, pour la plupart des villes françaises, le début de leur extension spatiale, et la création des grands ensembles, pour loger une population toujours plus nombreuse, dans un contexte d'exode rural et de migrations internationales soutenues. Les centres anciens sont alors considérés comme « *des lieux d'inconfort et de promiscuité, incapables de produire de la modernité (ascenseur, stationnement des voitures, circulation, etc), les tissus anciens sont rejetés* »⁵. De plus, ces derniers souffrent de vétusté, d'insalubrité et de fait sont délaissés, en particulier dans les grandes villes, même si les villes petites et moyennes sont également touchées. Les logements ne correspondent plus aux attentes de la population qui va alors chercher à se loger en périphérie du

⁵ DEVERMOIS Nils. *Gestion du patrimoine urbain et revitalisation des quartiers anciens : l'éclairage de l'expérience française*. Paris : Agence française de développement, 2014, 214p.

centre-ville. Puis progressivement, les grands ensembles ont été rejetés, en particulier par les classes moyennes, au profit d'un habitat individuel, toujours plus éloigné des villes.

Cet étalement urbain va se poursuivre jusqu'à la fin du XX^{ème} siècle, alors que dans un même temps la « dé-densification » des centres se poursuit. « *Le poids et l'attractivité des centres ont décliné de moitié quand l'attractivité des bassins de vie s'est accrue* »⁶. Le desserrement des activités commerciales, artisanales, de stockage, etc, et résidentielles en périphérie a renforcé le déclin des centres anciens. Cependant, et cela reste paradoxal, les centres anciens concentrent toujours les emplois mais perdent de la population, ce qui induit des mouvements pendulaires importants de la périphérie vers la ville centre. L'étalement urbain est devenu, depuis deux décennies, une préoccupation majeure de l'Etat et des collectivités, qui cherchent aujourd'hui à le freiner grâce à plusieurs lois (SRU, ALUR, etc)⁷. Face à l'augmentation du prix du foncier et le coût de l'aménagement induit dans les zones AU et U, les centres, qui constituent un potentiel foncier important restent dévalorisés, et se dégradent. C'est donc pour enrayer ce phénomène que depuis plusieurs années les pouvoirs publics cherchent à reconquérir et revaloriser les centres anciens des villes petites et moyennes.

1.2 À la reconquête des centres anciens

En effet, différents concepts ont été utilisés pour désigner cette intervention en centre ancien. Cette évolution conceptuelle est étroitement liée aux différentes évolutions législatives voulues par l'Etat. Dans les années 1960, c'est le début de la « rénovation urbaine » qui correspond à la « *démolition, en vue d'une construction nouvelle, d'un secteur urbain occupé par des logements, des activités ou de façon mixte* »⁸. Les immeubles les plus dégradés étaient détruits afin de lutter contre l'habitat insalubre. Il s'agissait de restructurer les centres anciens en faisant « table rase » du passé et en ne tenant pas compte de la dimension patrimoniale et de la qualité architecturale des bâtiments.

⁶ BEAUCIRE Francis, CHALONGE Ludovic, DESJARDINS Xavier. « Un déclin en trompe-l'œil ? » *Urbanisme*, 2016, n°403.

⁷ **Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains**
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005630252>
Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256&categorieLien=id>

⁸ CHOAY Françoise, MERLIN Pierre. *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Paris : PUF, 2015 (7^{ème} édition), 839p.

L'exemple du quartier St Georges à Toulouse

Dans les années 60, ce quartier composé de rues étroites et humides est composé d'immeubles exigus, avec des logements qui ne possèdent pas les standards minimums de l'époque en termes de confort (pas d'eau ni de WC dans certains logements). De plus, ce quartier concentrait une population âgée et avec de faibles revenus. Dans les années 1970, il a alors fait l'objet d'une opération de rénovation urbaine : les immeubles considérés comme vétustes ont alors été détruits et des galeries marchandes ainsi que des immeubles d'habitation ont été construits, pour correspondre aux standards de l'époque, mais sans uniformité du bâti.

C'est donc pour lutter contre cette destruction du patrimoine architectural que la loi Malraux de 1962 a créé les premiers périmètres de protection (secteurs sauvegardés).

Cette expression a été réutilisée suite à la création de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) et le lancement du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU). Ce PNRU a été créé par la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la programmation urbaine du 1^{er} Aout 2003, dite loi Borloo. « *Le programme national de rénovation urbaine vise à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible (...). Il comprend des opérations d'aménagement urbain, la réhabilitation, la résidentialisation, la démolition et la production de logements, la création, la réhabilitation et la démolition d'équipements publics ou collectifs, la réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale, ou tout autre investissement concourant à la rénovation urbaine*⁹ ». Un projet urbain est ainsi réalisé et décliné en différentes actions et opérations.

Il va s'appliquer à environ 200 quartiers prioritaires, sur les 2 500 classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS) ainsi qu'à d'autres quartiers qui possèdent les mêmes caractéristiques économiques et sociales. En 2006, 342 quartiers supplémentaires seront concernés par le PNRU. La plupart des quartiers prioritaires en 2003 sont des quartiers de grands ensembles d'habitat collectif, construits dans les années 50-70. Ils sont le plus souvent situés en périphérie des villes et souffrent d'un mono fonctionnalisme et de l'insuffisance des services publics, des équipements et des commerces. L'objectif du PNRU est donc de « *traiter la concentration des phénomènes de pauvreté et d'exclusion sur un certain nombre de territoire* »¹⁰. Dans ces quartiers, la rénovation passe par la démolition-reconstruction des grands ensembles, la réalisation d'espaces publics de qualité, l'ouverture sur le

⁹ **Loi n° 2003-710 du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine**
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000428979>

¹⁰ CHALINE Claude. *Les politiques de la ville*. Paris : PUF, Que sais-je ?, 2014 (8^{ème} édition), 127p.

reste de la ville. A cette période-là, les centres anciens ne font pas partie des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville et ne sont donc pas concernés par le PNRU.

Cependant, la donne va changer en 2014, suite à la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. En effet, la géographie prioritaire de la Politique de la Ville a été modifiée et prend en compte le critère des revenus et du nombre d'habitants pour délimiter les QPV. Ainsi, « *ont été retenues les zones où plus de la moitié de la population vit avec moins de 11 250 euros par an, soit 60% du revenu médian national (avec une pondération selon le niveau de vie dans l'agglomération)* »¹¹. Il n'y a désormais plus que 1 300 quartiers prioritaires au lieu des 2 500 précédemment. Et si certains ne sont plus concernés, d'autres (une centaine environ) le deviennent. C'est le cas d'un certain nombre de centres anciens de villes petites et moyennes : Foix, Pamiers, Villeneuve-sur-Lot, Dax, Guéret, Marmande, etc. « *Les symptômes des nouvelles pauvretés atteignent souvent leur intensité maximale dans les quartiers anciens, péricentraux, frappés de vétusté, ainsi que dans des communes rurales* »¹², d'où l'apparition de QPV dans certaines villes.

Parmi ces QPV, 450 ont été retenus dans le cadre du NPNRU (Nouveau Programme de Renouvellement Urbain) toujours porté par l'ANRU : 200 quartiers reconnus d'intérêt national et 250 d'intérêt régional. « *Ce programme comprend les opérations d'aménagement urbain dont la création et la réhabilitation des espaces publics, la réhabilitation, la résidentialisation, la démolition et la production de logements, la création, la réhabilitation et la démolition d'équipements publics ou collectifs, la création et la réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale ou tout autre investissement contribuant au renouvellement urbain. Il s'articule avec les actions menées par d'autres acteurs visant à prévenir la dégradation des copropriétés. Il participe avec ces acteurs au traitement des copropriétés dégradées et au traitement de l'habitat indigne* »¹³.

Par rapport au PNRU, les projets sont portés au niveau intercommunal et sur différentes thématiques (habitat, économie, cohésion sociale, transports, ...). Les projets sont également élaborés à une échelle temporelle plus importante (10-15 ans pour certains projets). Le fait d'avoir des quartiers anciens dégradés parmi les QPV va nécessiter d'apporter une réponse spécifique, car on ne peut pas faire du renouvellement urbain en centre ancien comme dans les secteurs de grands

¹¹ LE MONDE. « La nouvelle carte des 1300 quartiers prioritaires ». Le Monde.fr, [en ligne], 2014
http://www.lemonde.fr/societe/article/2014/06/17/la-nouvelle-carte-des-1-300-quartiers-populaires_4439405_3224.html

¹² CHALINE Claude. *Les politiques de la ville*. Paris : PUF, Que sais-je ?, 2014 (8^{ème} édition), 127p.

¹³ **Loi n° 2003-710 du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine**
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000428979>

ensembles. Mais la principale différence reste le changement de terminologie employée par le législateur, en passant de « rénovation urbaine » à « renouvellement urbain » suite au changement de programme.

Le renouvellement urbain est devenu en deux décennies, un concept prépondérant en urbanisme et en aménagement du territoire. « *Le concept de renouvellement urbain implique un réinvestissement sur des sites ayant un potentiel économique sous-utilisé, un remodelage des quartiers avec une part de démolition-reconstruction qui complète la réhabilitation de l'habitat existant* »¹⁴. Cela implique l'idée d'une reconstruction de la ville sur elle-même. « *Le concept traite de problèmes sociaux, urbains, économiques et patrimoniaux. Ce levier d'intervention privilégie la lutte contre la paupérisation, la ségrégation et l'habitat indigne* »¹⁵. La réhabilitation et le recyclage de l'existant occupent une place importante et permettent au renouvellement urbain de se placer comme une alternative à l'étalement urbain, car il implique une gestion plus économe de l'espace.

Ce concept a été consacré au début des années 2000, avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000. Cette loi a créé les SCOT (Schémas de Cohérence Territoriale) et les PLU (Plans Locaux d'Urbanisme). Ces deux documents de planification ont pour objectif de privilégier un développement urbain maîtrisé, en réduisant l'artificialisation des sols et la préservation des espaces naturels et agricoles dans un objectif de développement durable, ainsi que des objectifs de mixité sociale de l'habitat, en imposant un minimum de logements sociaux parmi le nombre de logements créés dans les territoires. Le renouvellement urbain devient un moyen de développer une ville tout en respectant les espaces naturels et en adaptant les principes du développement durable. Quoi de plus durable que le renouvellement d'une friche industrielle ou d'un centre ancien déjà intégré au tissu urbain ?

Depuis 2009 et la création du PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) on parle également de requalification, pour qualifier l'intervention propre aux centres anciens. Cette notion prend davantage en compte le patrimoine bâti que le renouvellement urbain, beaucoup plus général¹⁶.

¹⁴ CHOAY Françoise, MERLIN Pierre. *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Paris : PUF, 2015 (7^{ème} édition), 839p.

¹⁵ DUGOUJON Lucie. *La requalification des centres anciens : enjeux et outils pour la reconquête du cœur des villes*. Mémoire de Master 1 APTER. Université Toulouse Jean Jaurès, Département de Géographie et Aménagement, 2013, 97p.

¹⁶ CLUB VILLE-AMENAGEMENT. *Renouveler la ville : les nouveaux défis des professionnels de l'aménagement*, Paris : Editions Le Moniteur, 2008, 112p.

Le PNRQAD « a pour objectif la requalification urbaine et sociale des quartiers, la résorption de l'habitat indigne, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements, l'amélioration de la performance énergétique des logements et le maintien de la mixité sociale au sein de ces quartiers »¹⁷. Piloté par l'ANRU, il va s'appliquer aux quartiers anciens les plus dégradés et les plus insalubres. On peut également retrouver le terme de revitalisation, pour désigner l'intervention en centre ancien. Ce terme est similaire à celui de requalification.

Enfin, un dernier concept émerge ces dernières années. Il s'agit de celui de régénération urbaine. Ce terme issu de l'expression anglo-saxonne « urban regeneration » est quasiment similaire à celui de renouvellement urbain. Ces politiques ont été mises en place dès les années 1970-1980 dans les pays anglo-saxons avant de s'étendre à l'Europe dans les années 1990. « Cette notion peut alors être définie comme « une politique ou une action globale visant à reconquérir un secteur urbain en déclin suite à une crise de son activité originelle, grâce à des aménagements et à des améliorations du cadre bâti et de l'environnement ainsi qu'un accompagnement économique et social dans l'idée de réintégrer le quartier dans la ville »¹⁸.

2 Centres anciens et renouvellement urbain

2.1 Caractéristiques et problématiques des centres anciens

Les centres anciens présentent certaines caractéristiques qui font son identité :

- **La présence d'un bâti et d'un foncier spécifique**

En effet, les centres anciens présentent une concentration et une densité de bâti importante. Les immeubles peuvent être très étroits, le plus souvent mitoyens, parfois mono-orientés, c'est à dire avec une seule façade permettant d'obtenir de la lumière. Le réseau viaire peut lui aussi être étroit, et donc peu approprié à la circulation automobile. « La morphologie si particulière des centres limite leur adaptation aux modes de vie modernes et leurs perspectives d'évolution. Des moyens de

¹⁷ ANRU. « Programme Quartiers Anciens », [en ligne]. Disponible sur <http://www.anru.fr/index.php/fre/Programmes/Programme-Quartiers-Anciens> (consulté le 10 juin 2017).

¹⁸ DEVERMOIS Nils. *Gestion du patrimoine urbain et revitalisation des quartiers anciens : l'éclairage de l'expérience française*. Paris : Agence française de développement, 2014, 214p.

circulation alternatifs doivent alors être étudiés (tramway, réseau de bus, circulation à vélo et piétonne,...) de façon à limiter la circulation et le stationnement des véhicules »¹⁹. C'est une des raisons qui ont poussé certaines municipalités à limiter la circulation dans leurs centres anciens (Foix, Cahors, Bayonne, etc).

- **Un patrimoine architectural et historique important**

La plupart des centres anciens offrent une diversité architecturale liée aux différentes époques : Moyen-Age, Renaissance, Epoque moderne, etc. La présence de monuments classés au titre des monuments historiques ou la mise en place de périmètres de protection (Secteurs sauvegardés, ZPPAUP, AVAP) visent à conserver cette dimension patrimoniale, qui peut constituer un facteur d'attractivité, en particulier touristique, pour une ville. En effet, la présence de monuments historiques et d'un patrimoine bâti riche contribuent en règle générale à l'activité touristique des villes petites et moyennes. Si toutes ces mesures de protection peuvent être perçues comme contraignante d'un point de vue de l'aménagement, elles contribuent à préserver une image « positive » de la ville.

- **Une mixité des fonctions urbaines**

Un centre ancien concentre à la fois des logements, des commerce/services, des équipements, que l'on ne retrouvera pas en périphérie des villes. Malgré le desserrement des activités commerciales et résidentielles en périphérie, les centres anciens concentrent toujours les emplois, mais perdent de la population, ce qui induit des mouvements pendulaires importants de la périphérie vers la ville centre. Cette concentration d'emplois est liée au fait que les centres villes accueillent le plus souvent des fonctions administratives (préfecture, finances publiques, hôpital, tribunal, etc). Il y a également une concentration de professions libérales, de médecins spécialistes, architectes, professionnels du droit, etc. Ces activités supérieures confèrent une place importante à un centre-ville, et lui donne toute sa force, mais également contribue à sa singularité, en particulier dans le centre-ville des villes petites et moyennes. Au-delà de la concentration d'activités économiques et de services, c'est le plus souvent dans les centres villes que l'on retrouve les principaux équipements culturels (théâtres, cinémas, musées, etc).

Tous ces éléments contribuent donc à maintenir une certaine attractivité dans les centres villes des villes moyennes et sont donc à conforter et à renforcer.

¹⁹ MARCHESIN Lina. *La requalification des centres anciens : entre situations, outils et volontés politiques*. Mémoire d'ingénieur CNAM, Ecole supérieure des géomètres et topographes, 2013, 67p.

Cependant, les centres anciens présentent des problématiques récurrentes :

- **Une vacance des logements et des commerces importante**

Si les villes petites et moyennes connaissent un gain démographique pour certaines d'entre-elles, cela concerne essentiellement leur périphérie, alors que dans un même temps leurs centres anciens font face à une perte importante d'habitants significative et à une assez forte vacance des logements²⁰. La perte de population induit une vacance importante du parc de logements des centres anciens. En France, le taux de vacance des logements est de 8,9% en 2013. Dans certaines villes, petites et moyennes en particulier, il peut atteindre plus de 10%, mais à l'échelle d'un centre ancien ou d'un centre-ville, ce taux peut parfois atteindre, voire dépasser les 20%. Par exemple, en 2013, la vacance des logements atteints 26,6% dans le centre ancien (secteur sauvegardé) de Cahors, contre 12,6% à l'échelle de la commune, ou encore 18% dans le centre historique de Moissac, contre 10,8%.

Concernant les commerces, ces derniers connaissent également une vacance importante et un taux de rotation très élevé dans les centres anciens. Ces derniers subissent en effet la concurrence des zones d'activités situées en périphérie. Malgré tout, certains résistent mieux. C'est le cas des commerces dits anormaux ou encore les commerces de bouche (boulangerie, boucherie, etc) qui, historiquement, ont toujours été implantés dans les centres villes.

Les centres anciens se retrouvent ainsi dans un cycle de déprise : perte des habitants, augmentation de la vacance des logements et déprise commerciale, que les politiques tentent aujourd'hui de stopper.

- **Un parc de logements dégradés et insalubres important**

Une vacance importante des logements au fil des années a entraîné une dégradation de ces derniers, faute d'entretien. Les centres anciens concentrent en effet une part non négligeable de logements indignes, dégradés qui ne présentent pas un niveau de confort suffisant. *« Si en centre ancien, l'architecture, le patrimoine, le paysage sont fréquemment valorisés [...] la configuration des logements n'est guère appréciée car ne correspondant pas aux standards contemporains et aux attentes des habitants : parfois trop petits, sur plusieurs étages, mal éclairés, mal isolés ou au contraire trop grands avec de hauts plafonds difficiles à chauffer »*²¹.

²⁰ LOUBIERE Antoine, MESTRES Jean-Michel. « Ces villes qu'on dit moyennes » (Edito). *Urbanisme*, 2016, n°403.

²¹ BALTI Samuel, ESCAFFRE Fabrice. « Cités HLM et centres anciens en difficulté ». *Urbanisme*, 2016, n°403.

Le parc de logements ne correspond plus aux attentes des ménages et à la composition des ménages qui recherchent le plus souvent une maison individuelle, avec du terrain, ce qui est difficile à trouver en centre ancien. Le centre a donc du mal à retenir et à attirer les ménages avec enfants ou plus aisés. L'offre est concurrencée par la maison individuelle « *plus facilement accessible dans ces villes au foncier disponible et aux temps de déplacements limités* »²². Les centres anciens doivent alors jouer sur leur centralité par rapport aux équipements, commerces, etc, ainsi que sur la possibilité de faciliter les déplacements piétonniers. Les centres, qui concentrent une part importante de logements locatifs, jouent alors le rôle de parc social de fait. En effet un confort résidentiel limité, couplé à des situations d'insalubrité, vont souvent de pair avec des loyers bas. Ils attirent donc des populations qui n'ont pas forcément les moyens de se loger ailleurs. Une faiblesse du parc social dans le territoire concerné peut également expliquer ce phénomène.

- **Une concentration d'une population aux bas revenus**

Alors que les ménages plus aisés vont se loger à l'extérieur du centre ancien, les ménages avec des bas revenus vont eux habiter dans le centre-ville. Cette concentration de bas revenus et d'une pauvreté importante, avec des populations qui vivent assez souvent des minimas sociaux, et un taux de chômage important, expliquent pourquoi certains quartiers ont été classés en quartier prioritaire de la Politique de la Ville en 2014. Les personnes âgées sont globalement très représentées dans les centres anciens. Cela s'explique par le vieillissement des propriétaires occupants leur logement donc des personnes déjà sur place, mais également par le fait que en vieillissant, certaines personnes cherchent à se rapprocher du centre et des commodités, services, etc.

2.2 Quelle intervention possible en centre ancien ?

Une démarche de renouvellement urbain implique une intervention globale sur un quartier, avec une démarche multidimensionnelle. En centre ancien, cela repose sur la résolution des différentes problématiques récurrentes présentées précédemment, mais également d'intervenir sur différentes thématiques. L'habitat occupe une place primordiale dans un projet de renouvellement urbain, mais intervenir sur l'habitat nécessite d'intervenir de manière globale (sur les espaces publics, les espaces verts, le commerce, les déplacements, etc).

²² Ibid.

En centre ancien, la question de l'habitat est bien entendu centrale. Il s'agit de proposer des logements de qualité, qui répondent aux besoins de la population et qui disposent d'un niveau de confort suffisant, afin de concurrencer la maison individuelle, qui reste aujourd'hui la plus plébiscitée. La présence d'un bâti dense, souvent insalubre par manque d'entretien de la part des propriétaires, couplé parfois à l'étroitesse du réseau viaire, constituent des freins à l'installation des populations. Les appartements ou les maisons de ville pourraient être plus attractifs « *si des stationnements automobiles sont possibles, si l'offre de transports collectifs est attractive, si des cheminements doux ne sont pas trop éloignés, ... alors les modes d'habiter contemporains peuvent y trouver à s'y exprimer plus facilement* »²³.

Il s'agit aujourd'hui de diversifier les logements, leur typologie (taille) et d'offrir à la fois des logements en accession et en locatif, afin de permettre aux ménages d'avoir un parcours résidentiel complet dans les centres et d'éviter les départs vers les périphéries. Cette diversification des logements doit également contribuer à un « *rééquilibrage du peuplement* »²⁴. Ce rééquilibrage devrait permettre de retrouver de la mixité sociale qui fait aujourd'hui défaut aux centres anciens. Proposer des logements diversifiés en termes de typologie et de prix est un des leviers pour favoriser le retour des classes moyennes et supérieures, tout en maintenant les populations les plus fragiles déjà présentes dans les centres. Le développement d'un parc social dans les centres anciens dégradés est aussi un gage du maintien de ces populations fragiles, tout en gardant cet objectif de plus grande mixité sociale.

Les actions sur l'immobilier et le foncier impliquent de composer avec une population déjà en place et de préparer l'arrivée de nouvelles populations. Lors d'opérations de renouvellement urbain se pose la question du relogement des personnes présentes. Ce travail complexe nécessite l'intervention de différents acteurs : collectivité, bailleurs sociaux, CCAS, etc, et ne doit pas être négligé.

Si dans les quartiers d'habitat social les opérations de démolition-reconstruction sont très fréquentes afin de requalifier l'habitat, dans les centres anciens, ces opérations sont loin d'être une évidence car elles se heurtent à la nécessité de protéger le patrimoine bâti. Néanmoins, afin de résoudre le problème de densité du bâti et « d'aérer » des immeubles, des curetages d'îlots peuvent être réalisés. De plus, la réalisation d'une ou plusieurs opérations neuves dans les centres anciens peut permettre de proposer des logements plus qualitatifs et devenir une « vitrine » du projet urbain.

²³ BALTI Samuel, ESCAFFRE Fabrice. « Cités HLM et centres anciens en difficulté ». Urbanisme, 2016, n°403.

²⁴ BELMER Jean. *Pour un urbanisme de projet : de l'aménagement au renouvellement urbain*. Paris : Ellipses, 2011, 185p.

L'exemple de Bayonne

Le centre historique de Bayonne a connu 6 OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) depuis 1980 et des mesures plus coercitives ont également été mises en place. Depuis 2011, certains îlots du centre historique de la ville font partie du PNRQAD. La collectivité, les bailleurs sociaux ainsi qu'un EPF local (Etablissement Public Foncier) interviennent pour réhabiliter les logements et lutter contre la vacance et la dégradation du bâti²⁵. Des curetages d'îlots ont été réalisés afin de créer des cours intérieures ou des puits de lumière dans les immeubles et ainsi de les moderniser et d'améliorer leur confort.

Des opérations neuves ont également été créées sur certains îlots ou sont en projet comme c'est le cas pour l'îlot de la Monnaie.



(Source : <http://www.adamedid-archi.com>)

De plus, une partie du centre-ville a été piétonnisée et des parkings relais ont été créés à l'extérieur de la ville. Une navette gratuite permet aux habitants de se rendre dans le centre-ville.

La question du traitement des logements induit obligatoirement la question du devenir des commerces, situés en rez-de-chaussée des immeubles. Concurrencés par la grande distribution et les zones commerciales installées en périphérie des villes, ils font aujourd'hui l'objet de toutes les attentions, au même titre que l'habitat. Il s'agit aujourd'hui de soutenir l'activité commerciale des centres, qui contribue à l'attractivité de ces derniers. La réhabilitation des logements s'accompagne le plus souvent d'une réhabilitation des locaux commerciaux. Un travail de remembrement de ces derniers est nécessaire afin d'offrir des surfaces commerciales suffisantes et permettre l'implantation de franchises qui cherchent des grandes surfaces qu'elles trouvent le plus souvent en périphérie. Toute la difficulté de l'action publique repose sur sa capacité à équilibrer le développement entre centre-ville et zone périphérique.

²⁵ [HACHACHE Nora. « Stratégies pour centres-villes en déclin », *Traits urbains*, 2016, n°84, pp 27-33.](#)

Mais l'amélioration des logements nécessite également un travail sur les espaces publics et les espaces verts. Offrir des espaces publics de qualité contribue à améliorer la qualité de vie des habitants des centres anciens, et indirectement à son attractivité. « *Dans un quartier il vaut mieux un espace vert unique, bien aménagé, sécurisé, accessible et facile d'entretien plutôt qu'une multitude de petits espaces inadaptés à l'usage des habitants* »²⁶. De plus, proposer un ou plusieurs espaces verts permet de davantage faire accepter la densité et de compenser l'absence de jardins et d'extérieurs dans les habitations. Cela permet également de renforcer l'attractivité des centres anciens et de mettre en valeur le patrimoine bâti. De plus, l'implantation d'équipements structurants dans les centres anciens peut également permettre de redynamiser ces derniers.

L'exemple de Rodez



(Source : tourisme-aveyron.com)

L'ouverture du musée Soulages, implanté à une centaine de mètres du centre historique de Rodez a permis à ce quartier d'avoir un rayonnement national, et de retrouver une certaine attractivité, en particulier touristique. La collectivité a également mis en place des opérations de réhabilitation du bâti et de modernisation des espaces publics.

La morphologie des centres anciens pose également la question des déplacements et du stationnement, à l'heure où la voiture individuelle est largement utilisée, alors que les rues des centres anciens sont très adaptées à cette circulation. De nombreuses villes ont ainsi piétonnisé les rues de leurs centres anciens (Cahors, Tulle, Bayonne,...) et/ou choisi de limiter la circulation et le stationnement, par la mise en place de bornes, et la création de parkings relais, ou encore d'un système d'abonnement pour les résidents. Toutes ces mesures ont été mises en place afin de favoriser les déplacements doux et réduire les nuisances liées à la circulation automobile. Cependant, cela n'est pas forcément perçu comme un atout par une partie des résidents, qui préféreraient pouvoir stationner en bas de leur immeuble.

²⁶ BELMER Jean. *Pour un urbanisme de projet : de l'aménagement au renouvellement urbain*. Paris : Ellipses, 2011, 185p.

La question du stationnement en centre ancien est une question sensible et difficile à traiter qui dépend également de l'organisation du réseau de transports collectifs et de son efficacité. La problématique du stationnement, suivant la façon dont elle est traitée, peut agir comme un facilitateur ou un frein à l'installation des ménages en centre ancien. Il faut alors trouver les solutions les plus adaptées suivant la situation et proposer des alternatives qui permettent de faire évoluer les pratiques et les comportements actuels.

Les thématiques à aborder afin de mettre en place un projet de renouvellement urbain sont donc diverses, variées, mais surtout complémentaires les unes avec les autres. Il est donc difficile de les appréhender séparément.

Dans le cadre du NPNRU, un projet urbain va prendre la forme d'un document détaillant les différentes opérations qui seront envisagées à 10 ans soit la durée de la convention, un phasage, ainsi que des fiches actions avec le coût, les possibilités de financement et les partenaires impliqués. Cependant, malgré tout cela un projet urbain n'est pas figé et va évoluer dans le temps. De plus, certaines actions ne seront pas mises en place durant le temps de la convention mais pourront être réalisées dans un temps plus long (à 20 ans par exemple).

Travailler dans un environnement urbain déjà constitué s'avère complexe et nécessite une maîtrise d'ouvrage appropriée afin de passer du projet à l'opérationnel et de gérer différents partenaires. Passer de la théorie à la pratique nécessite l'implication de nombreux acteurs et l'utilisation de différents outils afin de mener à bien un projet de renouvellement urbain dans un centre ancien.

3 L'intervention en centre ancien : acteurs et outils

3.1 Une multitude d'acteurs

En effet, un projet de renouvellement urbain nécessite la collaboration d'une multitude d'acteurs, publics et privés, afin d'être le plus efficace possible. Ces derniers interviennent à différentes échelles spatiales afin de construire le projet urbain.

3.1.1 Les acteurs institutionnels

- **Les collectivités territoriales**

Avec les lois de décentralisation de 1982-1983, les collectivités territoriales se sont retrouvées dotées d'un certain nombre de compétences. En matière d'urbanisme, la commune a la charge de l'élaboration des différents documents d'urbanisme (PLU, SCOT, PLH) et la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable,...). Un projet de renouvellement urbain dans un centre ancien ne pourra pas être efficace si la commune autorise la construction de maisons hors du centre. De plus, en matière de logement, et en particulier de logement social, les communes et les départements financent les Offices Publics de l'Habitat (OPH) pour construire et/ou réhabiliter des logements. Avec la montée en puissance de l'intercommunalité depuis quelques années, une partie des compétences des communes peut être transférée et gérée à une échelle plus grande. L'urbanisme, à travers les documents d'urbanisme (PLUi, PLH), est alors appréhendé de manière plus globale afin d'être le plus efficace possible. En matière de Politique de la Ville, les intercommunalités sont aujourd'hui les signataires des Contrats de Ville, avec les communes dans lesquelles se situe un QPV.

- **L'Etat**

Ce dernier intervient en tant que législateur, par diverses lois concernant le logement (loi Borloo, ALUR,...), l'urbanisation (loi SRU, Grenelle), ou encore la Politique de la Ville. De plus, il est en charge de la politique nationale du logement. Si pendant de nombreuses années il existait un ministère dédié au logement, ce n'est plus forcément le cas aujourd'hui²⁷. En effet, suite à l'élection présidentielle de 2017, les politiques du logement, de la ville et de l'aménagement du territoire dépendent maintenant du Ministère de la Cohésion des territoires. « *L'Etat bien que responsable de la politique nationale du logement, doit territorialiser sa mise en œuvre qui dépend de l'implication des collectivités locales, notamment les communes* »²⁸. L'Etat et les collectivités doivent donc travailler de façon complémentaire en matière d'urbanisme et de logement, afin de faire en sorte que les projets de renouvellement urbain soient les plus efficaces possibles. De plus, outre son rôle de législateur, l'Etat intervient financièrement à travers ces deux établissements publics, l'ANAH

²⁷ SIBRA Lorène. *La requalification d'un centre-ville à travers une OPAH-RU : l'exemple de Castelnaudary*. Mémoire de Master 1 APTER. Université Toulouse Jean Jaurès, Département de Géographie et Aménagement, 2013, 85p.

²⁸ Ibid.

(Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat) et l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine).

3.1.2 Les établissements publics nationaux

- **L'ANAH**

L'ANAH a été créée en 1971. Sa mission est d'améliorer le parc de logements privés existants, en apportant des aides financières aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants afin de les aider à réaliser des travaux. Elles concernent les ménages les plus modestes. L'ANAH a actuellement 5 axes d'intervention : « *résorber l'habitat indigne, lutter contre la précarité énergétique, prévenir et traiter les copropriétés en difficulté, adapter les logements aux besoins des personnes âgées ou handicapées, améliorer l'accès au logement des plus modestes* »²⁹. En 2016, ces aides s'élevaient à 581,9 millions d'euros, pour près de 70 000 logements rénovés.

Elle intervient auprès des collectivités territoriales, notamment au travers des OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat). Elle peut également être mobilisée lorsqu'il s'agit d'intervenir sur des problématiques d'habitat indigne à travers le RHI-THIRORI (Résorption de l'Habitat Indigne, irrémédiable ou dangereux - Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restauration Immobilière).

- **L'ANRU**

Cet Etablissement Public d'Etat a été créé en 2003, afin de mettre en œuvre le PNRU. Ce premier programme était doté de 12 milliards d'euros et permettait d'initier des opérations, en partenariat avec les collectivités territoriales. En effet, « *l'Agence apporte son soutien financier aux collectivités locales, aux établissements publics et aux organismes privés ou publics qui élaborent et conduisent, dans le cadre de projets globaux, des opérations de rénovation urbaine dans les ZUS et dans les quartiers présentant les mêmes difficultés socio-économiques (article 6 de la loi du 1er août 2003)* »³⁰.

Dans le cadre du PNRU et aujourd'hui du NPNRU, les opérations de l'ANRU portent sur le logement (démolition, reconstruction, réhabilitation), les espaces publics, les équipements, et peu sur le développement économique dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

²⁹ Présentation de l'ANAH <http://www.anah.fr/>

³⁰ ANRU. « Objectifs et fondamentaux du PNRU », [en ligne]. Disponible sur <http://www.anru.fr/index.php/fre/ANRU/Objectifs-et-fondamentaux-du-PNRU> (consulté le 10 juin 2017).

L'ANRU centralise l'investissement sur le bâti (démolition/reconstruction) et « agit comme un guichet unique pour les collectivités locales et les bailleurs désireux d'entreprendre des actions de rénovation »³¹. Les fonds de l'ANRU sont alloués via des conventions pluriannuelles signées entre l'ANRU le préfet du département et la commune concernée par le PNRU. Ces fonds permettent d'élaborer des projets urbains et de mettre en œuvre les actions choisies.

Les aides de l'ANRU représentent environ 1/3 du montant des opérations, le reste étant à la charge des collectivités. En 2014, le PNRU a permis de réaliser 387 projets de renouvellement urbain, pour un budget d'environ 45 milliards d'euros (aides de l'ANRU et des partenaires cumulées).

Dans les centres anciens, l'ANRU va intervenir via le NPNRU et également via le PNRQAD. Elle travaille de concert avec l'ANAH, qui s'occupe de la réhabilitation des logements privés. Ces deux agences collaborent très souvent et l'ANRU va intervenir là où les outils existants s'avèrent insuffisants, notamment en termes d'intervention plus complexe sur le bâti : restructuration foncière, traitement lourd de l'environnement urbain. L'ANAH et l'ANRU sont deux des acteurs clés pour l'intervention en centre ancien qui permettent aux collectivités et autres acteurs d'obtenir un soutien financier non négligeable.

3.1.3 Les opérateurs – aménageurs

- **Les bailleurs sociaux**

La majorité d'entre eux, les OPH (Office Public de l'Habitat), sont des établissements publics créés par les collectivités territoriales afin de construire et/ou gérer les logements sociaux. Aujourd'hui, ils sont « de plus en plus sollicités par les collectivités locales pour intervenir dans la réhabilitation de centres anciens et plus particulièrement pour la réhabilitation d'immeubles afin de répondre à l'objectif de mixité sociale au niveau des quartiers »³². Il s'agit d'acteurs très importants dans les projets de renouvellement urbain car ces derniers sont généralement propriétaires d'un parc immobilier important.

Les OPH sont donc les opérateurs privilégiés des collectivités territoriales, en particulier dans les villes petites et moyennes dans lesquelles les aménageurs et opérateurs privés sont souvent moins

³¹ DEVERMOIS Nils. *Gestion du patrimoine urbain et revitalisation des quartiers anciens : l'éclairage de l'expérience française*. Paris : Agence française de développement, 2014, 214p.

³² DEVERMOIS Nils. *Gestion du patrimoine urbain et revitalisation des quartiers anciens : l'éclairage de l'expérience française*. Paris : Agence française de développement, 2014, 214p.

présents que dans les grandes villes et métropoles. Ils ont pour mission la construction, la réhabilitation et la gestion des logements locatifs sociaux. Pour cela, ils bénéficient de subventions de l'Etat et des collectivités territoriales, ainsi que de prêts de la CDC (Caisse des Dépôts et Consignations). Il existe également des bailleurs sociaux « privés » regroupés sous le statut d'ESH (Entreprises Sociales pour l'Habitat) et sont des organismes privés à but non lucratif. Tout comme les OPH, ils construisent et gèrent des logements sociaux. Ces acteurs restent surtout présents dans les grandes villes et plus ponctuellement dans les petites villes et les villes moyennes. Ce sont également des acteurs importants du renouvellement urbain.

- **Les Entreprises Publiques Locales (EPL)**

Ces dernières regroupent les SEM (Société d'Economie Mixte), les SPL (Société Publique Locale) et les SPLA (Société Publique Locale d'Aménagement). Toutes ces sociétés sont contrôlées par des collectivités locales et interviennent dans de nombreux domaines (aménagement du territoire, construction et gestion immobilière,...). Les SEM, créées en 1912, sont environ 1 000 aujourd'hui en France. Les SPLA ont été créées en 2006 et contrairement aux SEM, elles n'interviennent que sur le territoire des collectivités territoriales actionnaires (au minimum 2 collectivités) et il n'y a pas de mise en concurrence.

- **Les Etablissements Publics Fonciers (EPF)**

Ces établissements sont en charge de la réalisation d'opérations foncières pour les collectivités. Un EPF « *acquiert des terrains (bâtis et non bâtis) qu'il porte, gère, remet en état, et rétrocède aux collectivités lorsque celles-ci sont prêtes à lancer leur projet* »³³. Il existe des EPF d'Etat et des EPF locaux (EPFL), rattachés aux collectivités territoriales. Il existe 12 EPF d'Etat et une quinzaine d'EPFL.

- **Les promoteurs immobiliers**

On retrouve ici aussi bien les grands groupes immobiliers (Nexity, Icade, Kauffman and Broad,...), les filiales de grands groupes (Bouygues Immobilier, Vinci Immobilier, etc), que les investisseurs privés et les petites sociétés (SCI par exemple) qui construisent ou rénovent des biens en vue de leur location ou de leur revente. Les grands groupes sont très peu présents dans les centres anciens des villes petites et moyennes, car la rentabilité d'une opération y sera moindre par rapport aux grandes villes. En revanche, l'intervention d'investisseurs privés est essentielle mais le plus souvent difficile à anticiper et à quantifier dans une opération de renouvellement urbain. La collectivité aura donc un travail important à faire afin de les attirer sur le territoire.

³³ DEVERMOIS Nils. *Gestion du patrimoine urbain et revitalisation des quartiers anciens : l'éclairage de l'expérience française*. Paris : Agence française de développement, 2014, 214p.

- **Les propriétaires fonciers**

En centre ancien, la collectivité ne possède pas la maîtrise du foncier comme cela peut être le cas dans les quartiers d'habitat social qui appartiennent à l'OPH. Les propriétaires privés sont donc des acteurs incontournables de l'action dans les centres anciens. La collectivité doit donc arriver à travailler et à composer avec eux afin de réhabiliter un centre ancien. Cela passe par la mise en place d'outils incitatifs qui vont encourager les propriétaires. Cependant, cette question de la propriété peut entraîner quelques difficultés lorsqu'il s'agit de passer du projet urbain à la transformation profonde des biens et des quartiers. En effet, une collectivité, même si elle souhaite agir peut rencontrer des blocages de la part des propriétaires et bailleurs privés. Dans ce cas-là, elle dispose d'outils qui peuvent lui permettre de prendre le pas sur un propriétaire privé afin de réhabiliter un bien (cf 3.3).

Un pilotage de projet de renouvellement urbain repose le plus souvent sur ce triptyque collectivité – bailleur-aménageur, même si parfois le pilotage peut se faire sans aménageur. Dans un même temps l'ANRU a conçu ses projets comme des opérations immobilières sous la responsabilité des bailleurs, qui peuvent jouer le rôle d'aménageur.

3.2 De nombreux outils à disposition des collectivités et des aménageurs

Il existe aujourd'hui une multitude d'outils, en particulier pour intervenir sur l'habitat dégradé en centre ancien. Ces derniers ne sont pas utilisés indépendamment les uns des autres, mais de façon complémentaire afin d'améliorer la qualité des logements. On distingue plusieurs catégories d'outils.

3.2.1 Les outils réglementaires

- **Les documents d'urbanisme et de planification**

Les documents d'urbanisme constituent les premiers outils réglementaires qui permettent de mettre en place des projets de renouvellement urbain. Les SCOT et les PLU donnent en effet les grandes orientations en matière d'urbanisation d'un territoire, et permettent de cibler les terrains ouverts à l'urbanisation ou non. Dans le PLU, on peut trouver des OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui « *exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur,*

réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire »³⁴. Elles peuvent donc porter sur les lieux destinés à du renouvellement urbain dans une commune.

Une collectivité peut également décider de créer une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) sur une partie de son territoire. Cela permet d'identifier des terrains, bâtis ou non, « *en vue de la réalisation de construction à usage d'habitation, de commerce, d'industries et de services, et d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés. Sa réalisation nécessite le plus souvent l'acquisition des terrains par l'aménageur* »³⁵. Cette opération est plus contrainte en centre ancien, où le bâti est déjà constitué.

- **Les outils patrimoniaux**

Etant donné que dans les centres anciens la question du patrimoine bâti occupe une place prépondérante, il existe des documents d'urbanisme/servitudes d'utilité publique spécifiques pour traiter de cette question, et plus précisément de la protection du patrimoine. Ces derniers peuvent être plus ou moins contraignants et restrictifs en matière d'intervention sur le bâti et les espaces publics des centres anciens. Les secteurs sauvegardés créés par la loi Malraux en 1962, sont les premiers périmètres de protection à avoir été mis en place, en réaction aux nombreuses démolitions qui ont eu lieu à cette période dans les centres anciens. Ils disposent d'un document d'urbanisme qui leur est propre, le PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur), qui constitue une sorte de PLU du centre ancien et qui est plus contraignant que ce dernier sur les questions d'urbanisme. Les ZPPAU (Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain) créées en 1983, ont évolué en ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) en 1993, avec l'ajout de la notion de paysage. Ces dernières s'imposent également aux PLU (comme le PSMV). Elles ont été remplacées en 2010 par les AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Ces servitudes d'utilité publiques reprennent les grands principes des ZPPAUP, en y intégrant une approche environnementale et des enjeux en matière de développement durable.³⁶

³⁴ RAZE Florian. « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation », CERTU, [en ligne], 2013. Disponible sur http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/Les_Orientations_d_Amenagement_et_de_Programmation_cle_73b29a.pdf (consulté le 10 juin 2017).

³⁵ FREMONT Florence. « Zone d'Aménagement Concertée », CAUE Midi-Pyrénées, [en ligne], 2012. Disponible sur www.caue-mp.fr/uploads/zone_d_amenagement_concerte.pdf?1340806430 (consulté le 10 juin 2017).

³⁶ BERTHELOT Denis. « L'AVAP décryptée par Denis Berthelot », [en ligne], 2013. Disponible sur <http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/avap-aires-de-valorisation-de-l-architecture-et-du-r261.html>

3.2.2 Les outils opérationnels

Ces derniers peuvent être utilisés différemment suivant les échelles d'intervention (parcelle/îlot/quartier) et suivant le degré de dysfonctionnement constaté. En effet, selon les situations, certains outils, plus coercitifs que d'autres, peuvent être nécessaires et induisent une implication plus ou moins forte de la part des collectivités et/ou des opérateurs privés. L'intérêt d'avoir une palette d'outils variée permet d'utiliser plusieurs combinaisons. Dans un souci de cohérence, les outils seront présentés ici de l'incitatif au plus coercitif.

- **Les outils incitatifs pour la réhabilitation du bâti**

Le principal outil utilisé par les collectivités pour améliorer le parc de logements en centre ancien est l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat). Cet outil, créé en 1977, porte sur « *la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées, d'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées* ». ³⁷ Mis en place par les collectivités pour une durée de 3 à 5 ans, il implique la participation de l'ANAH, qui octroie les subventions. La collectivité et/ou l'intercommunalité peut également proposer des aides en complément de celles de l'ANAH (prime vacance, accession, façades). Le département et la région peuvent également intervenir dans le dispositif. L'animation d'une OPAH est le plus souvent confiée à un prestataire privé.

Une OPAH peut se décliner suivant les problématiques que rencontre le territoire : OPAH-RU (Renouvellement Urbain), OPAH-RR (Revitalisation Rurale) et OPAH copropriétés dégradées. L'OPAH-RU permet une intervention plus lourde sur le tissu urbain (recyclage immobilier et foncier) que l'OPAH classique, très centrée sur l'amélioration de l'habitat. Elle intègre le plus souvent un questionnement sur la requalification des espaces publics, etc. Elle peut également faire intervenir des outils plus coercitifs en complément de son action (RHI-THIRORI). Contrairement à l'OPAH classique sa durée est de 5 ans. Pour être éligibles aux aides, les propriétaires occupants doivent rentrer dans les plafonds de ressources, qui vont déterminer le montant d'aides qu'ils pourront percevoir. L'ANAH aide également les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux de réhabilitation si ces derniers acceptent de conventionner leurs logements pour une durée déterminée (minimum 9 ans) c'est-à-dire d'accepter des loyers maîtrisés (le montant des loyers est fixé par l'ANAH suivant la surface du logement et en fonction du type de conventionnement (intermédiaire, social ou très

³⁷ ANAH. « Qu'est-ce qu'une opération programmée ? », [en ligne]. Disponible sur <http://www.anah.fr/decideurs-publics/les-operations-programmees/quest-ce-quune-operation-programmee/> (consulté le 10 juin 2017).

social). Le montant du loyer peut être augmenté annuellement en fonction de l'IRL pendant toute la durée de la convention). Le logement est loué à un locataire dont les ressources entrent dans les plafonds de ressources de l'ANAH) et de ne pas les augmenter durant la durée du conventionnement. Cela permet de maîtriser les prix des loyers et d'éviter un phénomène d'inflation suite à une rénovation du logement, et également de louer des logements réhabilités, avec des charges maîtrisées à des locataires aux ressources modestes. Le conventionnement du logement, permet au bailleur de pouvoir bénéficier d'abattements fiscaux (Malraux, Louer Abordable,...). Ce dispositif n'est cependant pas obligatoire et repose sur la volonté des propriétaires bailleurs.

Le plus souvent les OPAH se succèdent dans le temps : c'est le cas à Moissac où une OPAH est actuellement en cours et une OPAH-RU sera lancée en 2018. Autres exemples : à Bayonne, il y a eu six OPAH depuis 1980, et à Cahors se sont cinq OPAH qui se sont succédées sur la même période. Cette succession laisse peut-être suggérer que ce seul dispositif n'est pas suffisant pour résoudre les problèmes d'habitat en centre ancien.

Dernier dispositif incitatif, les PIG (Programme d'Intérêt Général) : ces derniers sont des « *outils dont dispose l'État pour garantir la réalisation de projets présentant un caractère d'utilité publique, et relevant d'intérêts dépassant le cadre communal, voire intercommunal* »³⁸. Ils portent sur l'amélioration de l'habitat privé et sont initiés par les collectivités et/ou les intercommunalités pour une durée très variable de quelques mois (exemple : lors des PIG Plan de relance en 2009 – PIG Commune de Castelnaudary) à plusieurs années. Généralement la durée n'excède pas 5 ans.

- **Le portage immobilier et l'acquisition**

Un opérateur, une SEM, un bailleur social, par exemple, peut réaliser des opérations de portage immobilier, c'est-à-dire d'acquisition temporaire d'un bien en vue de le remettre par la suite sur le marché. Il peut également acquérir des biens de manière définitive. Dans les deux cas, la question du relogement des personnes présentes dans les logements peut se poser.

Un autre dispositif, moins connu, mais intéressant financièrement pour les collectivités et les propriétaires pour réaliser la réhabilitation d'un bien, est celui du bail à réhabilitation. Cet outil, proposé par la loi du 31 mai 1990 (loi Besson) permet à un organisme (OPH, SEM, association) de se substituer à un propriétaire d'un bien et de réhabiliter, louer et gérer des logements (à loyers modérés), durant une durée prévue par le bail (10-20 ans en moyenne). A la date de fin du bail, le bien est rétrocédé au propriétaire. Dans le Gers, l'association Revivre, agréée par l'Etat, réhabilite

³⁸ TRAORE Seydou. « PIG – Projet d'Intérêt Général », CEREMA, [en ligne], 2012. Disponible sur <http://outil2amenagement.cerema.fr/pig-projet-d-interet-general-a671.html> (consulté le 10 juin 2017).

des logements afin de créer des logements sociaux. Elle bénéficie pour ce faire des subventions de l'ANAH. Le taux de subvention et le plafond de travaux sont supérieurs à ceux proposés à un bailleur privé classique.

- **Les outils coercitifs : le RHI-THIRORI pour lutter contre l'habitat indigne**

La RHI (Résorption de l'Habitat Indigne) et le THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restauration Immobilière) sont des dispositifs qui visent à lutter contre l'habitat indigne ou dégradé. Il s'agit ici de régler des situations immobilières difficiles en agissant sur des immeubles identifiés pour être restaurés ou restructurés, en cohérence avec le projet urbain de la collectivité. La mise en place de ce type d'outils implique un engagement fort de la part de la collectivité. Ces deux outils reposent sur la mise en œuvre de procédures lourdes: arrêtés d'insalubrité irrémédiables/péril, avec interdiction définitive d'habiter pour expropriation en loi Vivien pour la RHI et ORI (Opération de Restauration Immobilière) avec la mise en place d'une DUP (Déclaration d'Utilité Publique) travaux et/ou arrêtés d'insalubrité remédiable ou de péril.

L'arrêté d'insalubrité (remédiable ou irrémédiable) ou de péril « *permet de mettre en demeure un propriétaire de réaliser les travaux indispensables, et en cas de carence, de les effectuer d'office à la charge du propriétaire* »³⁹. Dans le cas d'un arrêté d'insalubrité, ce dernier est instauré par le préfet sur l'avis de l'ARS (Agence Régionale de Santé). L'arrêté de péril est lui fixé par le maire, lorsqu'il y a un danger avéré pour la sécurité des occupants du logement. Dans les deux cas, il y a une suppression des loyers des occupants et des prescriptions des travaux obligatoires pour sortie du péril/insalubrité. L'expropriation loi Vivien ne s'applique que dans le cas d'un immeuble sous le coup d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable, avec interdiction définitive d'habiter. Le préfet peut alors, via une DUP (Déclaration d'Utilité Publique), décider d'exproprier le propriétaire de l'immeuble, au profit de la collectivité territoriale bénéficiaire. La collectivité devra verser des indemnités au propriétaire, dont la valeur est fixée par les « *les domaines en « récupération foncière » (valeur terrain nu) et non en « valeur vénale » (prix réel du marché)* »⁴⁰, ce qui est plus avantageux pour la collectivité.

Néanmoins, les deux outils n'ont pas les mêmes finalités et présentent des différences. Pour l'ORI, la finalité première n'est pas de maîtriser le foncier. Il s'agit d'un outil volontariste au service

³⁹ DEVERMOIS Nils. *Gestion du patrimoine urbain et revitalisation des quartiers anciens : l'éclairage de l'expérience française*. Paris : Agence française de développement, 2014, 214p.

⁴⁰ DEVERMOIS Nils. *Gestion du patrimoine urbain et revitalisation des quartiers anciens : l'éclairage de l'expérience française*. Paris : Agence française de développement, 2014, 214p.

du renouvellement urbain qui permet d'agir ponctuellement sur des immeubles à vocation d'habitation, visant à être restaurés ou restructurés. Cet outil impose la réhabilitation d'immeubles entiers dans un délai fixé et repose sur une DUP qui vise à contraindre les propriétaires à réaliser des travaux de réhabilitation. La collectivité a la possibilité, si le propriétaire n'a pas engagé les travaux et si elle le souhaite, d'enclencher une deuxième phase de la DUP qui peut aller jusqu'à l'expropriation. Dans tous les cas, le projet du futur aménageur / opérateur devra respecter les fondements de la DUP.

Contrairement à l'ORI, la RHI, en revanche, permet d'acquérir le foncier via une expropriation. Sur la base de l'arrêté de péril et/ou d'insalubrité irrémédiable, une DUP sera mise en place suite à un arrêté préfectoral et désignera le bénéficiaire de l'expropriation, à savoir la collectivité dans la plupart des cas. Cet outil est plus coercitif que l'ORI et nécessite une implication forte de la collectivité, qui devra engager des fonds pour indemniser les propriétaires. L'immeuble ainsi acquis permettra alors de produire du logement social ou de constituer une réserve foncière pour le projet urbain.

Des aides financières vont être conditionnées à ce principe. En effet, l'ANAH peut financer une partie du déficit d'opération, à hauteur de 70% pour les opérations de RHI et de 40% pour les opérations de THIRORI. L'aide est apportée sur les immeubles sous procédures, et acquis par négociation ou expropriation.

La mise en œuvre de ces procédures : l'exemple de la Concession Publique d'Aménagement (CPA) à Cahors

Depuis 2015, une OPAH-RU est en cours dans le centre-ville de Cahors, avec des dispositifs renforcés dans le centre ancien, qui correspond au secteur sauvegardé. A l'intérieur de ce périmètre, des secteurs d'intervention ont été pré-fléchés suite à l'étude de faisabilité RHI-THIRORI. Suite à cela, une CPA a été confiée à une SEM pour une durée de 10 ans, une première dans la Région. Le rôle principal de la SEM est d'acquérir les immeubles, de les réhabiliter afin de les remettre sur le marché (vente et location).

Vaste concept, le renouvellement urbain en centres anciens dégradés nécessite de tenir compte des spécificités et des problématiques de ces derniers avant d'agir. Les modalités d'intervention devront en tenir compte. Un projet de renouvellement urbain va ainsi faire intervenir différents acteurs et outils. Cependant, la pratique peut être sensiblement différente de la théorie, comme nous allons le voir dans les parties suivantes.

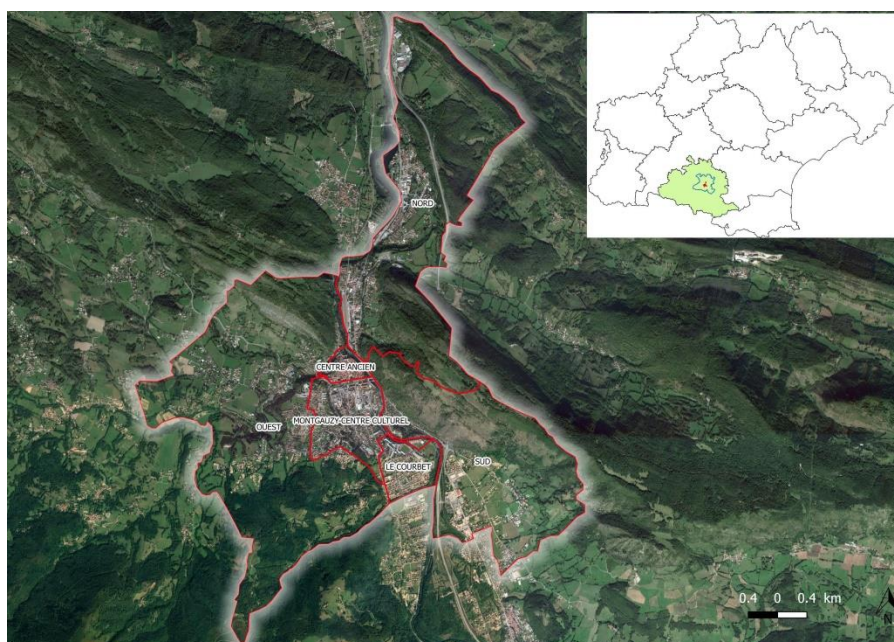
Partie 2 – Foix : un centre ancien en perte de vitesse

Dans cette partie nous présenterons le contexte de l'étude et la méthodologie utilisée et les premiers éléments de diagnostic (1), puis nous nous focaliserons sur le diagnostic du parc de logements et du marché immobilier (2). Enfin nous verrons quels sont les enjeux auxquels devra répondre le projet de renouvellement urbain, notamment en matière d'habitat (3).

1. Présentation de l'étude de renouvellement urbain de Foix

1.1 Présentation du contexte de travail

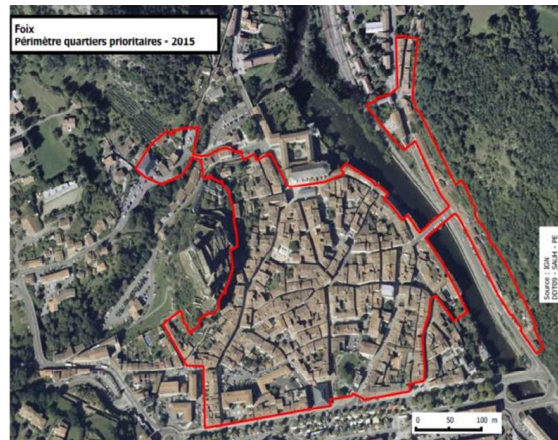
Foix est une commune située dans la région Occitanie, dans le département de l'Ariège, dont elle est la préfecture.



Carte 1 : Localisation de Foix (Réalisation : Céline Dubarle)

La ville fait partie, depuis janvier 2017, de la Communauté d'Agglomération du Pays Foix-Varilhes, issue de la fusion de la Communauté de Communes du Pays de Foix (CCPF) et de la Communauté de Communes du Canton de Varilhes.

Depuis 2014, Foix possède un quartier prioritaire de la Politique de la Ville. Ce dernier reprend quasiment à l'identique le découpage IRIS du Centre ancien, comme nous pouvons le voir sur cette carte.



Carte 2 : Périmètre QPV (Source: Contrat de Ville)

Suite à la signature du Contrat de Ville en septembre 2015, le QPV « Centre ancien » de la ville de Foix a été retenu comme projet d'intérêt régional du NPNRU. Le protocole de préfiguration de renouvellement urbain de la Communauté de Communes du Pays de Foix a été signé en mars 2016 et mentionne parmi les études à mettre en œuvre la réalisation d'une étude de renouvellement urbain. Cette dernière doit permettre de mettre en place la stratégie de projet et les actions qui seront ensuite intégrées à la Convention ANRU et ainsi subventionnées par l'ANRU.

Cette étude est décomposée en plusieurs volets : identité, peuplement et diversification de l'habitat, mobilité et enfin projet urbain. Ce quatrième volet constitue finalement la synthèse des trois premiers volets. Elle devra s'articuler et tenir compte de ce qui a été fait dans l'étude de faisabilité RHI-THIRORI, l'étude de requalification de l'îlot Rival et l'AVAP. Ces dernières se déroulent, en effet, en parallèle de l'étude de renouvellement urbain.

Dans le cadre de mon stage j'ai essentiellement travaillé sur le volet « peuplement et diversification de l'habitat ». Une partie de ma mission a consisté à réaliser un diagnostic sociodémographique du centre ancien de la ville, ainsi qu'une étude du marché immobilier. Les résultats obtenus suite au diagnostic ont permis de dégager des enjeux forts, en termes de démographie, d'habitat et de marché immobilier. L'autre partie de ma mission concernait l'élaboration d'une programmation de l'habitat : volume de logements, typologie et de ménages à attirer dans le centre ancien. Nous retrouverons ce travail ainsi que le rendu du projet urbain, dans sa globalité, dans la troisième partie de ce mémoire.

1.1.1 Présentation des différents intervenants

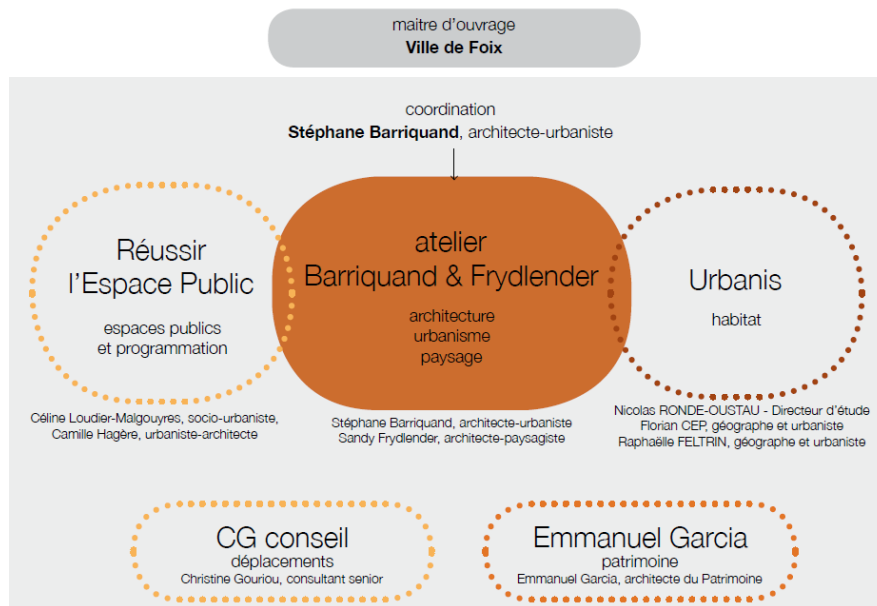


Figure 1 : Organigramme du groupement de l'étude (Source : Barriquand & Frydlender)

Le groupement en charge de cette étude est composé de plusieurs bureaux d'études. Le mandataire est l'atelier Barriquand & Frydlender, en charge de l'élaboration du projet urbain dans sa globalité. Son travail s'est fait en collaboration avec le bureau d'études Réussir l'Espace Public, CG Conseil, Emmanuel Garcia et enfin Urbanis, en charge de la réalisation du volet « peuplement et diversification de l'habitat ». Ce dernier est également chargé de réaliser l'étude de faisabilité RHI-THIRORI, qui vient s'articuler avec cette étude.

Urbanis est une société de conseil « *qui élabore et anime, principalement pour les collectivités territoriales, les opérations de réhabilitation de l'habitat privé ancien et des copropriétés récentes, les politiques locales de l'habitat, les PLU et les opérations d'aménagement d'îlots anciens, avec sa filiale Urbanis Aménagement* »⁴¹. Créée en 1979, elle est composée de plusieurs équipes régionales, réparties dans toute la France : Bordeaux, Chambéry, Dijon, Lyon, Marseille, Nîmes, Paris, Quimper, Toulouse, Lille.

⁴¹ <http://urbanis.fr/>

1.1.2 La méthodologie utilisée

Ce diagnostic a été réalisé à partir des données INSEE, pour ce qui concerne les données démographiques et économiques. A chaque fois, ces dernières ont été analysées à différentes échelles : à l'échelle du QPV « Centre ancien » et/ou de l'IRIS du même nom, car les périmètres sont quasiment similaires, à l'échelle de la ville et également, lorsque c'était pertinent, à l'échelle de l'intercommunalité. L'IRIS est un découpage qui constitue la base des données infra-communales de l'INSEE et permet d'avoir des données plus précises lorsqu'il s'agit d'analyser une partie d'un territoire.

En ce qui concerne le logement, les données INSEE ont été complétées par les données FILOCOM, qui constituent une base de données sur le logement et son occupation, construite par la DGI à partir de la taxe d'habitation et d'autres données fiscales (revenu de référence des propriétaires, taxe sur le foncier bâti, etc). Les données INSEE et FILOCOM sont ainsi différentes, en particulier pour la vacance des logements. L'étude de la vacance a également été faite grâce aux données MAJIC, qui ont permis de localiser précisément les immeubles vacants dans le centre ancien de Foix. Des cartes ont ainsi pu être réalisées. L'analyse du parc du logement social a été réalisée grâce aux données RPLS (statistiques), ainsi que celles fournies par l'OPH.

L'autre partie de mon travail a consisté en une analyse du marché immobilier. En effet, avant de pouvoir proposer une programmation et une typologie de logements dans la 3^{ème} partie, il est indispensable de connaître les différents marchés (accession, locatif) et les produits développés et surtout recherchés par les ménages. Ces données ont été recueillies auprès des agences immobilières interrogées dans le cadre de l'étude. De plus, une enquête sur les souhaits résidentiels auprès des ménages ayant quitté ce territoire ces 6 derniers mois et ayant aménagé ailleurs a été réalisée mais cela a été complexe à mettre en place car nous ne disposons que des listes électorales. Finalement seulement 7 personnes ont été interrogées. Cependant, cela nous a permis de conforter certains points soulevés par les autres personnes interrogées.

Une partie de l'étude repose également sur des données plus qualitatives, obtenues suite à des entretiens réalisés auprès de différents professionnels spécialistes des questions de logement : 3 agences immobilières, 2 notaires, le directeur de l'OPH de l'Ariège, la chargée de mission du SCOT de la Vallée de l'Ariège, la directrice du service Urbanisme de la mairie de Foix, la Manager de territoire de la CCPF.

Pour l'analyse urbaine, le diagnostic se base sur ce qui a été réalisé dans le cadre de l'AVAP (volet architecture et patrimoine) et par celui réalisé par le mandataire (sur les questions des espaces publics et espaces verts).

La principale difficulté rencontrée ici a été de réaliser l'analyse des données statistiques et les différents entretiens en un temps assez contraint, un mois et demi environ, compte tenu de la difficulté pour obtenir les données statistiques (FILOCOM, MAJIC, etc) soumises à la signature d'actes engagements entre la DDT et le mandataire du groupement. Certaines nous ont été fournies qu'au fur et à mesure de l'étude, ce qui a entraîné du retard dans l'analyse.

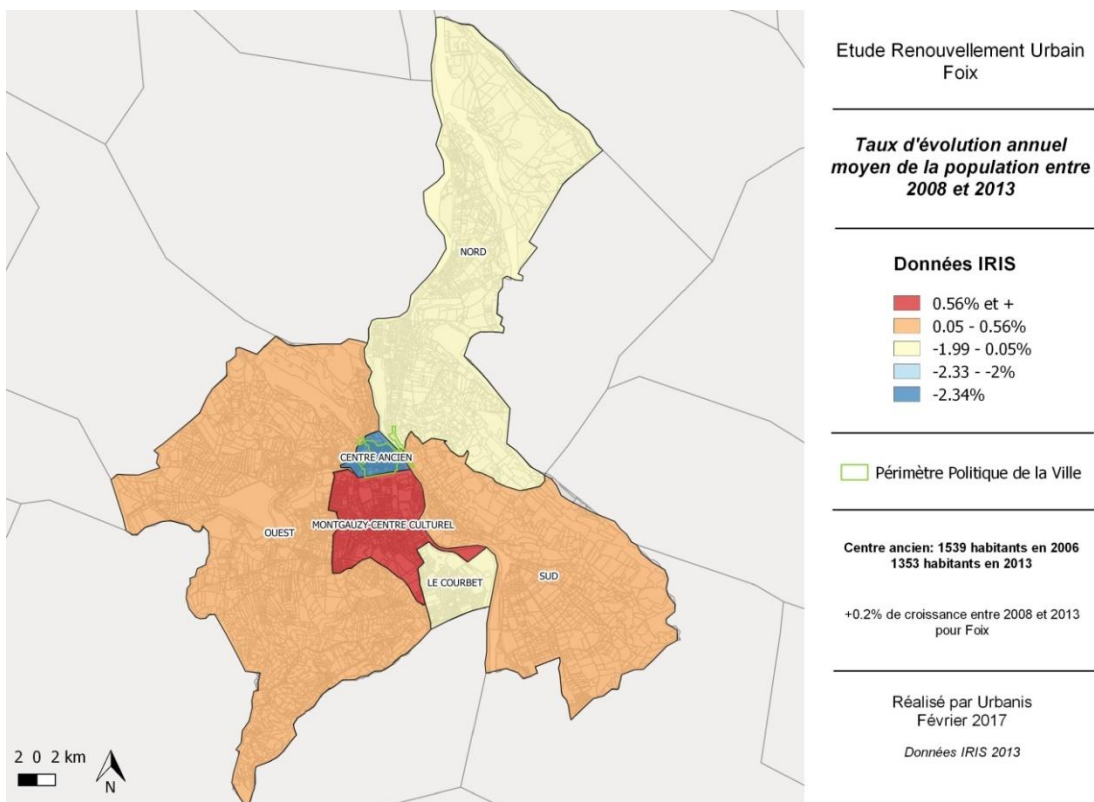
1.2 Les résultats du diagnostic

1.2.1 Un développement communal tout relatif

- **Une croissance communale faible et négative dans le centre-ville**

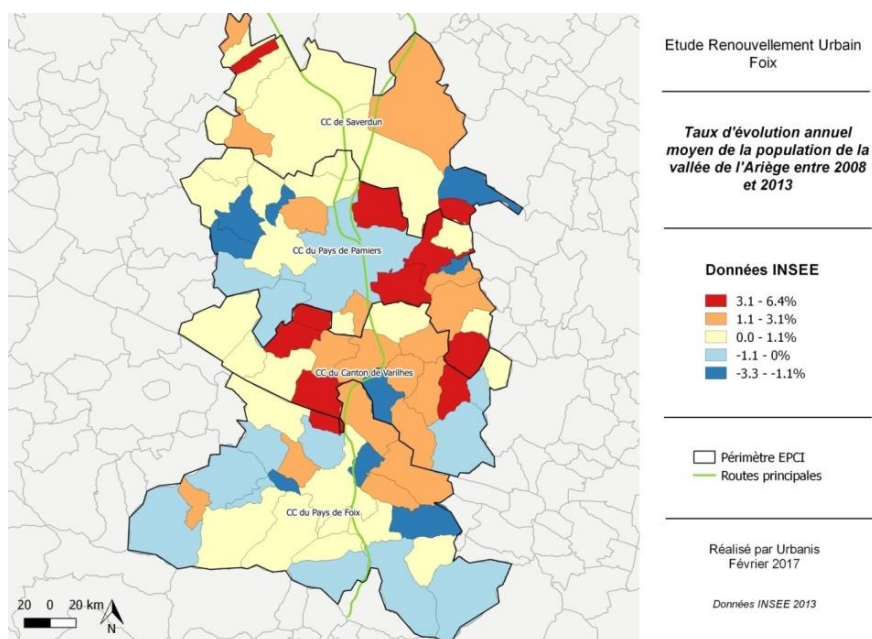
Foix compte 9 731 habitants en 2013. La commune connaît une croissance démographique qui ralenti depuis 2008, passant de +0,6% entre 1999 et 2011 à seulement +0,2% entre 2008 et 2013. A l'échelle infra-communale, le centre-ville de Foix connaît lui, une évolution démographique négative : -12% entre 2006 et 2013.

Le nombre d'habitants est passé de 1 539 en 2006, à 1 376 en 2011, pour atteindre 1 353 habitants en 2013 (soit une perte de 186 habitants en 7 ans). Cette diminution se fait dans un premier temps au profit du reste de la ville : +1,3% pour Montgauzy-Centre Culturel, qui correspond au reste du centre-ville de Foix, et +0,5% pour l'Ouest et le Sud de la Ville.



Carte 3: Evolution de la population à Foix entre 2008 et 2013 (Réalisation : Céline Dubarle)

En comparaison, avec d'autres communes de la Communauté d'Agglomération du Pays Foix-Varilhes, qui connaissent des dynamiques démographiques plus importantes (+ 6,4% par an pour Loubières, +4,2% par an pour Artix, + 2,3% par an pour Varilhes), comme nous pouvons le constater sur cette carte, la commune de Foix attire peu de nouvelles populations (+0,2% par an entre 2008 et 2013).



Carte 4: Evolution de la population de la vallée de l'Ariège entre 2008 et 2013 (Réalisation Céline Dubarle)

Les habitants qui quittent la ville s'installent en majorité dans les communes de la Communauté d'Agglomération du Pays Foix-Varilhes (34% des habitants sortants, soit 396 habitants), ce qui est en corrélation avec l'évolution de la population observée précédemment. Ils s'installent également ailleurs en Ariège (197 habitants, soit 16%) et ailleurs dans la région (155 habitants, soit 13%). A l'échelle communale, ce sont les communes de Toulouse (11%), Pamiers (6%), St Jean de Verges (5%) et Varilhes (5%) qui attirent ces sortants. A l'inverse, les nouveaux habitants à Foix viennent majoritairement des communes de Toulouse, de Varilhes (56 habitants, soit 5,8%) et de Tarascon-sur-Ariège (52 habitants, soit 5,4%). En analysant les flux, à une échelle plus large que l'échelle communale, les entrants viennent de l'extérieur de la Région (33%), puis de l'agglomération Foix-Varilhes (20%).

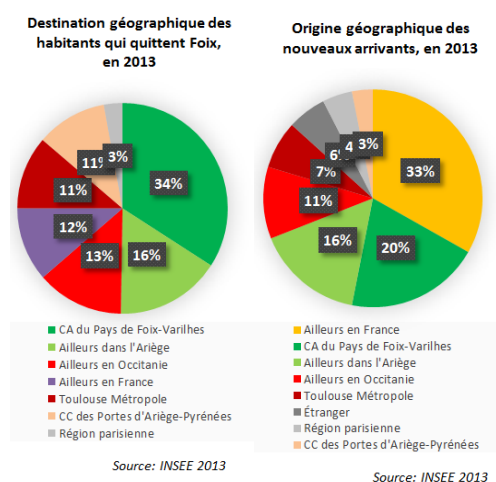
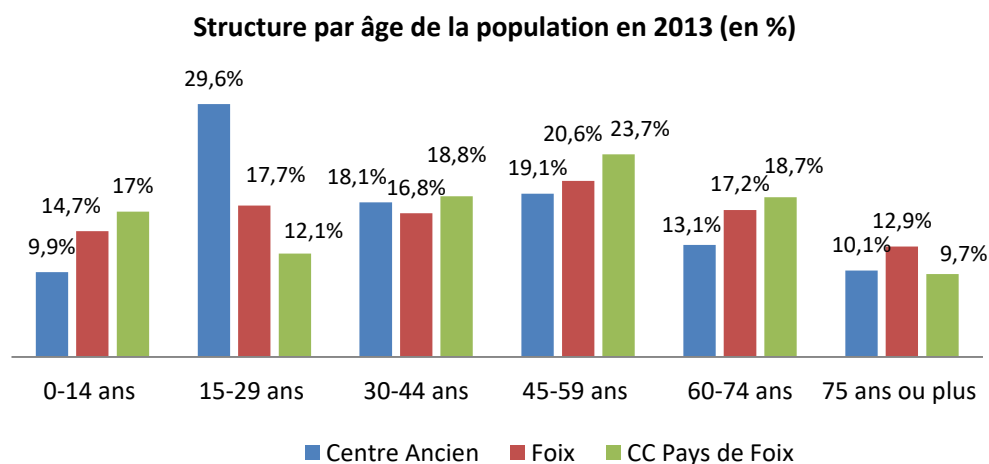


Figure 2: Destination géographique des habitants qui quittent Foix et origine géographique des nouveaux arrivants en 2013

- **Un centre ancien plutôt jeune mais qui tend à vieillir**

La population du centre-ville se caractérise par une surreprésentation des classes d'âge 15-29 ans (29,6%) et, dans une moindre mesure, des plus de 60 ans (23,3%). Cependant, si la part des 15-29 ans a diminué depuis 2008 (-4,2%), celle des plus de 60 ans est en forte augmentation (+4,6%). La part des personnes âgées de plus de 60 ans est également très importante pour la ville elle-même (30%). A l'échelle de la CCPF, ce sont les classes d'âge 30-44 ans et 0-14 ans qui sont surreprésentées, avec respectivement 23,7% et 17%, ce qui traduit la présence de ménages avec enfants.



Source : INSEE 2013

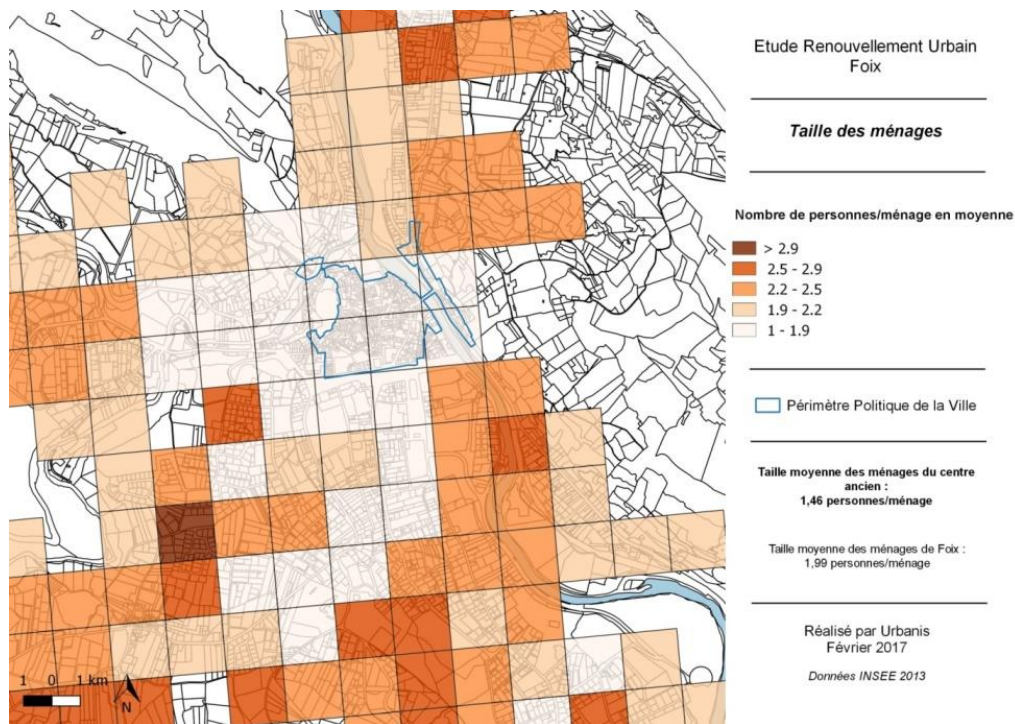
Figure 3: Structure par âge de la population en 2013

- **Une surreprésentation des personnes seules dans le centre ancien**

A Foix, le nombre moyen de personnes par ménage est de 1,99 personnes en 2013. Le centre ancien, comme nous pouvons le voir sur cette carte, concentre des petits ménages, avec en moyenne 1,46 personnes/ménage.

A l'inverse, la CC PF, et la Communauté de Communes du Canton de Varilhes accueillent des ménages plus grands, avec respectivement 2,12 et 2,4 personnes/ménage en 2013, ce qui correspond le plus souvent à des couples, avec ou sans enfants.

Le nombre de personnes par ménage a diminué dans le centre-ville de Foix. En effet, il est passé de 1,56 personnes/ménage en 2006 à 1,46 personnes/ménage en 2013. Dans un même temps, ce nombre est resté stable pour Foix (1,99). Cette évolution est liée à différents facteurs sociétaux, dont les deux principaux sont les effets du vieillissement et le retour des personnes âgées, souvent seules, dans le centre ancien, ainsi que le phénomène de décohabitation.



Carte 5: Taille des ménages à Foix en 2013 (Réalisation : Céline Dubarle)

- **Des inégalités territoriales relevées et une accentuation de la pauvreté dans le centre ancien**

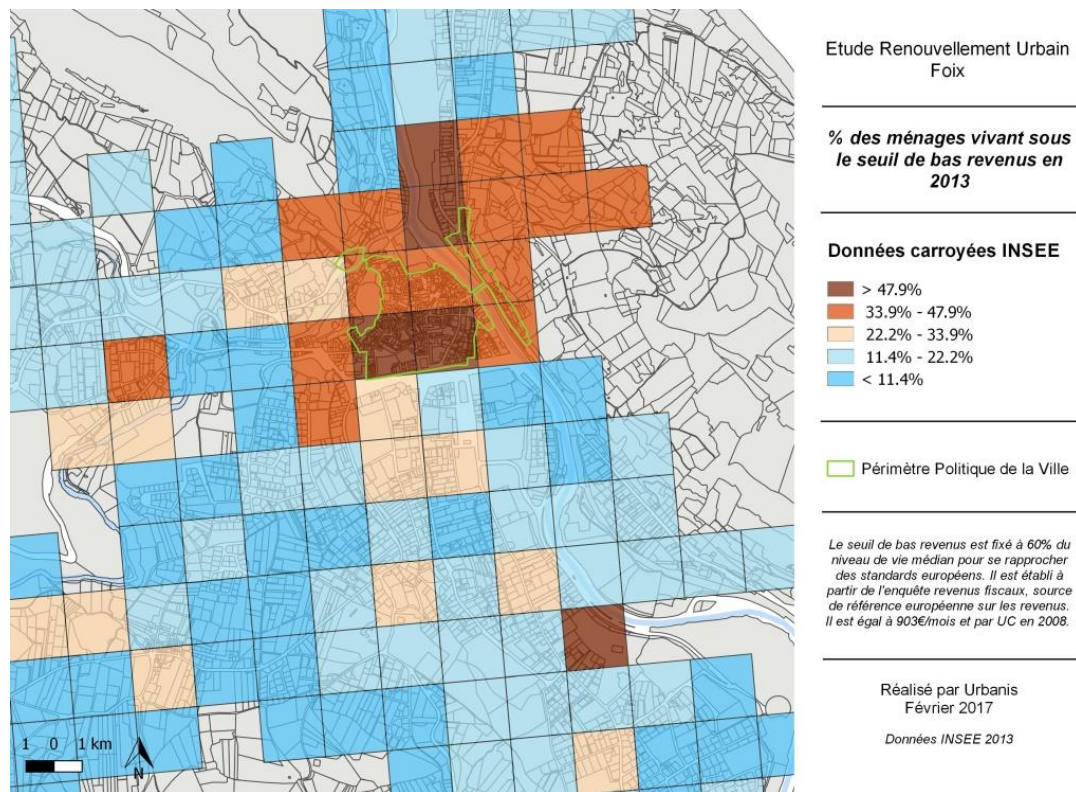
Indicateurs de précarité	Centre ancien	Ville de Foix	CC Pays de Foix
Taux de chômage <i>Evolution 2008-2013</i>	37,1% (255 pers.) +41,6%	18,2% +25%	14,9% +45,7%
Ménages non imposables	65,5%	48,7%	46,5%
Ménages éligibles à un logement social	-	61%	58%
Ménages sous le seuil de pauvreté	37,3%	17,2%	15,1%
Médiane des revenus (par unité de consommation)	13 626€	19 196€	19 746€

Tableau 1 : Les principaux indicateurs de précarité à Foix en 2013 (INSEE)

Ce dernier concentre une population assez précaire. En effet, en 2013, plus de 65% des ménages sont non imposables. En comparaison, seuls 48,7% des ménages sont non imposables pour la ville de Foix, et 46,5% pour la CC PF. Le taux du centre ancien est bien supérieur à la moyenne départementale (52,5%) et nationale (53,6%).

Les revenus médians des ménages vivant dans le QPV sont également inférieurs à ceux de la commune : 13 626 € contre 19 196 € à Foix et 19 746 € pour la CC PF. De plus, 37,3% des ménages se

trouvent sous le seuil de pauvreté et 52,3% des ménages vivent sous le seuil de bas revenus en 2013, soit près d'1 ménage sur 2. Pour la commune de Foix, ces ménages sont essentiellement concentrés dans le périmètre prioritaire (cf Carte n°6).



Carte 6: Part des ménages vivant sous le seuil de bas revenus en 2013 (Réalisation : Céline Dubarle)

1.2.2 Développement économique

- **Un centre-ville confronté à un chômage important**

Le Centre ancien compte 70% d'actifs, mais seulement 44,2% d'entre eux ont un emploi. 37,1% des actifs sont au chômage, contre 12,7% pour Foix et 10,7% pour la CCPF. Le nombre d'actifs ayant un emploi a diminué de 31% et le taux de chômage a augmenté de 41,6% entre 2008 et 2013 dans le Centre ancien. Le faible taux d'inactifs s'explique en partie par le fait que la population y est plus jeune que dans le reste de la commune. Cependant, 43,8% des 15-24 ans sont au chômage.

2013	Actifs occupés (%)	Taux de chômage (%)	Inactifs (%)
Centre ancien	44,2%	37,1%	18,7%
Foix	52,7%	12,7%	30%
CCPF	61%	10,7%	28,3%

Tableau 2: Type d'activité des 15-64 ans en 2013 (INSEE)

Le taux d'inactifs élevé pour Foix (30%) s'explique en partie par la présence de personnes âgées et d'étudiants sur la commune. Comme vu précédemment, la part des personnes âgées est en augmentation sur la commune (+ 4,6% entre 2008 et 2013).

- **Une part importante d'employés et d'ouvriers**

Le centre ancien est marqué par la présence importante des employés (32%) et des ouvriers (29%) et inversement un déficit des cadres et professions intellectuelles supérieures (seulement 8% contre 11,7% à l'échelle de la ville) et des professions intermédiaires.

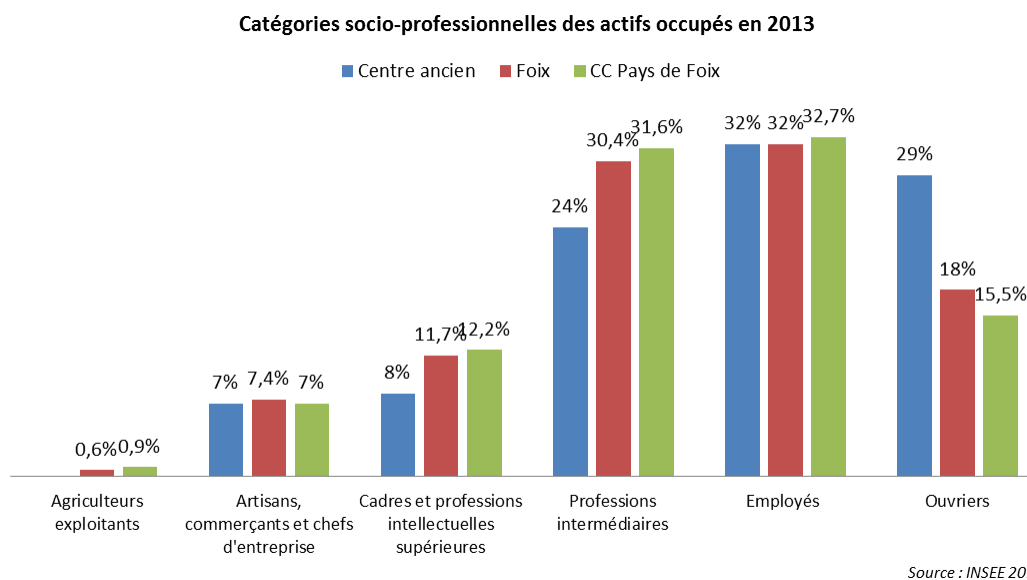


Figure 4 : Catégories socio-professionnelles des actifs en 2013

Entre 2008 et 2013, la part des professions intermédiaires a augmenté de 7,4 points et celle des artisans, commerçants et chefs d'entreprise de 2,5 points, tout comme la part des employés dans la population active. A l'inverse, la part des cadres et des ouvriers est en diminution (respectivement -

3,9 points et -3,5 points). Le centre ancien n'arrive donc pas à conserver les actifs les plus qualifiés, les cadres et professions intellectuelles supérieures notamment.

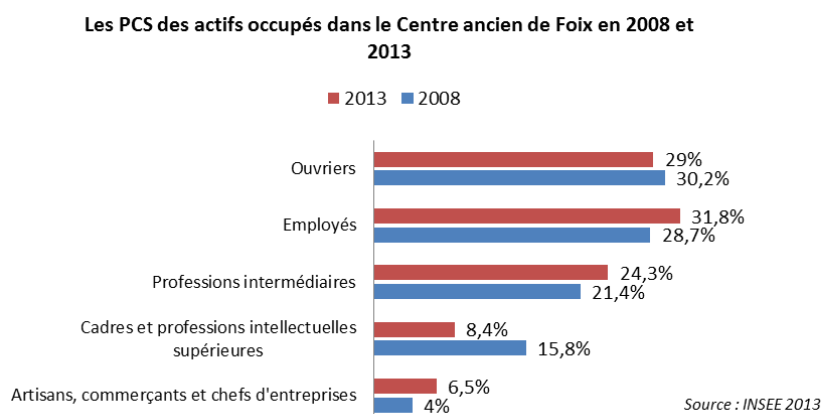


Figure 5 : Catégories socio-professionnelles des actifs dans le centre ancien en 2013

- **Un pôle tertiaire lié à la présence de nombreuses administrations**

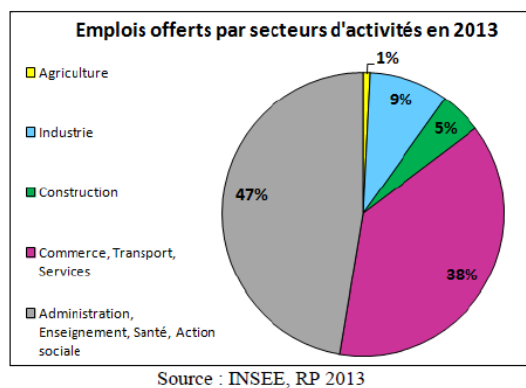
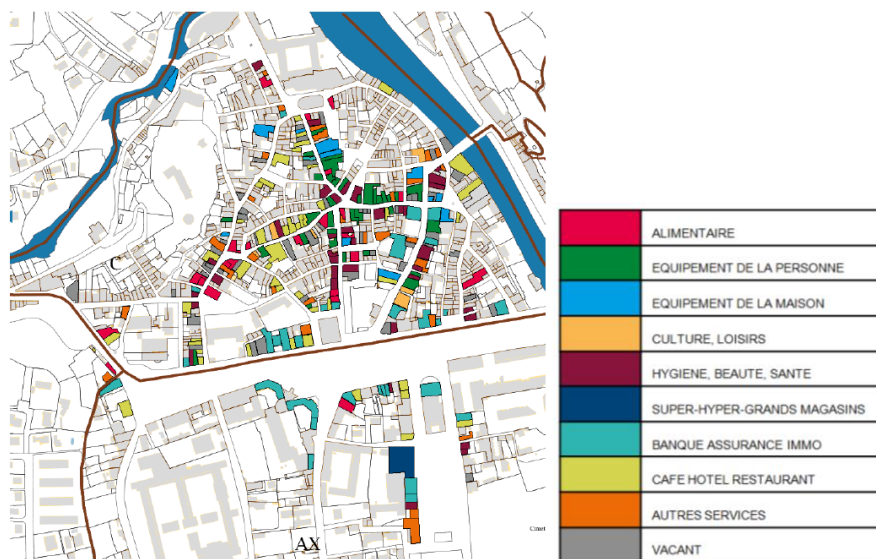


Figure 6 : Répartition des emplois offerts par secteurs d'activités en 2013 (Source: diagnostic PLU de Foix)

En tant que préfecture du département de l'Ariège, Foix concentre une part importante d'administrations : Préfecture, chambres consulaires, établissement d'enseignement supérieur, avec notamment la présence d'une antenne de l'Université Toulouse Jean Jaurès, etc. La Préfecture, DDT (Direction Départementale des Territoires), DDFIP (Direction Départementale des Finances Publiques) sont toutes situées dans le centre ancien. 47% des emplois concernent donc l'administration et 38% des emplois le commerce et les services. Ainsi, 85% des emplois offerts concernent ces deux secteurs d'activités. Cela explique la prédominance des employés et des professions intermédiaires parmi la population active de la ville.

- **Un tissu commercial du centre ancien à maintenir et développer**

La ville constitue un pôle commercial important avec un large bassin de chalandise qui « *compte près de 40 000 personnes avec une prédominance à l'accueil des consommateurs de la Haute Vallée de l'Ariège et du bassin de vie de Foix (communes adhérentes à la CCPF et du Séronais en direction du Couserans et l'Arize)* »⁴². Du fait de la topographie du site, les activités commerciales sont dispersées dans la commune, le long des principaux axes de communication, sur 4 zones d'activités et la zone du centre-ville.



Carte 7 : Localisation des commerces suivant leur typologie (Source : CCI de l'Ariège)

L'appareil commercial du centre-ville est diversifié, même si l'on peut noter une prédominance des équipements de la personne et des cafés-restaurants. Les activités sont très localisées et concentrées dans certaines rues comme nous pouvons le voir sur la carte.

Cependant, le cœur de ville rencontre quelques difficultés, comme l'a souligné la manager de territoire de la CCPF, Mme Marika Repond : à savoir un manque de franchises, une vacance commerciale de plus de 18%, et des locaux commerciaux avec des petites surfaces (40m² en moyenne). Selon elle, le principal enjeu est « *d'effectuer un travail de remembrement afin de créer des superficies de vente importantes, car pour l'instant il n'y a pas de surface de 200 m²* ». Cela permettrait ainsi d'attirer des franchises et d'éviter que les entreprises s'installent uniquement dans les zones périphériques.

⁴² Données Ville de Foix

- **Une offre touristique à conforter**

De par sa situation géographique, son histoire et son patrimoine, la cité comtale offre un potentiel touristique important. Foix présente des caractéristiques topographiques et naturelles spécifiques. En effet, la ville est située dans la plaine de l'Ariège et entourée des premières montagnes de la chaîne des Pyrénées. Le fait d'être dans une vallée encaissée est à la fois une contrainte, car les terrains ouverts à l'urbanisation sont peu nombreux exceptés dans la plaine de l'Ariège, mais surtout une opportunité pour le projet de renouvellement urbain du centre ancien. La ville est également située sur le bassin versant de l'Ariège et le centre-ville est bordé par l'Arget, à l'ouest.



Figure 7: Organisation paysagère de Foix (Source: diagnostic AVAP)



Photo 1 : Eglise St Volusien et Château des comtes de Foix (Réalisation: Céline Dubarle / Emmanuel Garcia)

De plus, plusieurs sites classés monuments historiques sont présents sur la commune : Château de Foix, Eglise St Volusien, porte d'immeuble Rue du Rival, Maison des Cariatides. Le Château de Foix, également labellisé Grand Site Midi-Pyrénées, accueille en moyenne 100 000 visiteurs par an, ce qui génère des retombées économiques pour la ville. L'environnement naturel offre des possibilités en matière de pratiques de sports de pleine nature. En ce qui concerne l'hébergement touristique, l'offre sur Foix « est adaptée au fonctionnement actuel du tourisme sur le territoire de la CC PF (excursionnistes et courts séjours essentiellement) »⁴³.

1.2.3 Analyse urbaine : architecture, formes urbaines et espaces publics

- **Un patrimoine architectural conséquent dans le centre ancien**

En plus de posséder des monuments historiques, le centre ancien offre également un patrimoine architectural important et varié. Le parcellaire hérité de l'époque médiévale continue à perdurer aujourd'hui encore comme nous pouvons le voir sur cette carte, où il est figuré en rose.



Carte 8 : Limites parcellaires du centre ancien (Source: diagnostic AVAP)

La ville possède 3 grands types de patrimoine bâti : les maisons à pan de bois (XV^{ème}-XVI^{ème} siècles), les maisons de « marchands » et immeubles de rapports (XVIII^{ème}-XX^{ème} siècles), et les hôtels particuliers.

⁴³ CCI de l'Ariège, Diagnostic économique, 2014.



Photo 2 : Exemples de typologies architecturales (Réalisation : Céline Dubarle / Emmanuel Garcia)

A l'heure actuelle, ce patrimoine n'est pas forcément valorisé. C'est pour cela que la municipalité a choisi de mettre en place une AVAP, afin de réglementer pour lutter contre la dégradation du bâti et ainsi valoriser le patrimoine et *in fine* l'image de la ville, afin de contribuer à son attractivité.

- **Les formes urbaines présentes**

Trois formes urbaines ont été identifiées à l'échelle du centre ancien :

- L'enclos ou parcelle isolée
- La parcelle encastrée, ou mono-orientée avec une seule façade non-mitoyenne
- La lanière, ou parcelle traversante, mitoyenne sur deux côtés

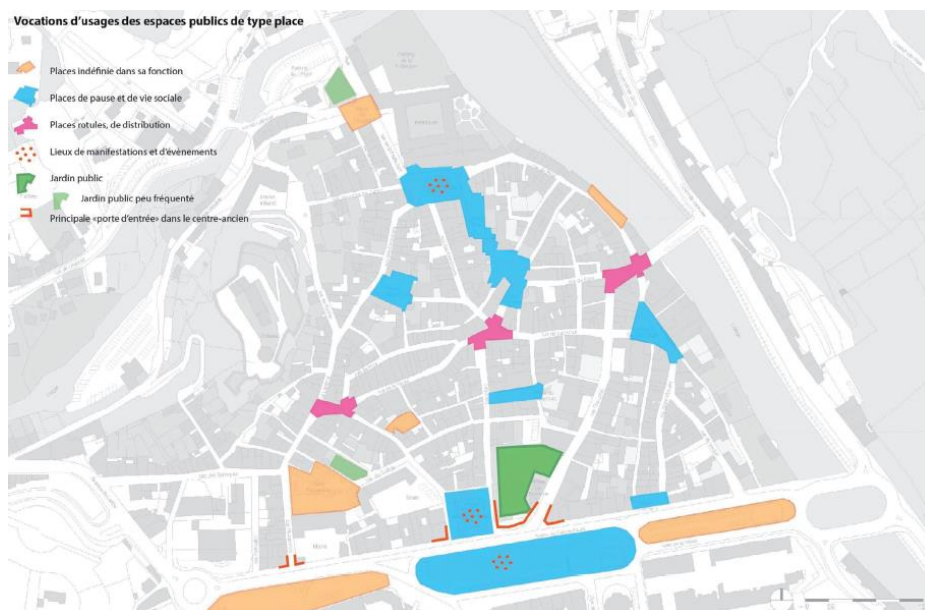


Figure 8 : Les différents types de parcelles (Source : Barriquand et Frydender)

Selon le type de forme urbaine, la capacité d'adaptation à de nouveaux programmes (logement mais également activité ou commerce) va être différentes. Certaines formes, comme celles des parcelles encastrées, ou mono-orientées seront plus difficiles à traiter et à rendre attractives. Un curetage de cœur d'îlot afin de créer une deuxième façade vers l'extérieur sera souvent nécessaire. A l'inverse, les enclos ou les lanières seront plus faciles à traiter.

- **Des espaces publics à valoriser**

Outre la question du patrimoine, les espaces publics contribuent également à l'attractivité du centre ancien. Le diagnostic réalisé par le mandataire et par REP a permis de différencier les espaces publics suivant leurs fonctions et leurs usages : les espaces utilisés comme des lieux de pause, de sociabilité, les espaces utilisés comme lieu de circulation, de passage et enfin les espaces, dont les fonctions sont peu lisibles et l'aménagement déqualifié.



Carte 9: Localisation des espaces publics dans le centre ancien (Source : Barriquand et Frydlander)

En ce qui concerne les espaces verts publics, ils sont peu présents dans le centre ancien comme nous pouvons le voir. En 2007, la ville a créé un jardin public, à l'entrée du centre ancien. D'après nos observations de terrain, il semble relativement fréquenté.



Photo 3 : Jardin public de Foix (Source : Ville de Foix)

Entre 2010 et 2016, la ville a également entrepris la réfection des rues et des espaces publics du centre ancien, dans le but de renforcer l'attractivité touristique, d'améliorer le cadre de vie et de faciliter l'accessibilité de ce dernier.



Photo 4 : Exemples de places et rues réhabilitées (Réalisation : Céline Dubarle)

Néanmoins, certaines rues présentent un état dégradé et certains espaces sont peu ou pas valorisés. C'est le cas notamment des bords d'Ariège. De plus, certaines personnes interrogées ont fait ressortir le fait qu'il y a un sentiment d'insécurité et de nombreux troubles à la tranquillité, générés par des marginaux, notamment dans la rue du Rival.

1.2.4 Mobilités et déplacements

La ville de Foix est bien dotée en matière de réseaux viaires et ferroviaires. En effet, la ville est située sur la ligne Toulouse-Latour-de-Carol. La gare est située à 300 m du centre ancien, de l'autre côté de l'Ariège et permet de relier Foix à Toulouse en 1h environ. Un projet de création d'un pôle multimodal est d'ailleurs en cours. Du point de vue des infrastructures routières, Foix est reliée à la RN 20 qui traverse le département en suivant la rivière Ariège et à l'autoroute A 66.

- **Des mouvements pendulaires importants et une prédominance de l'utilisation de la voiture**

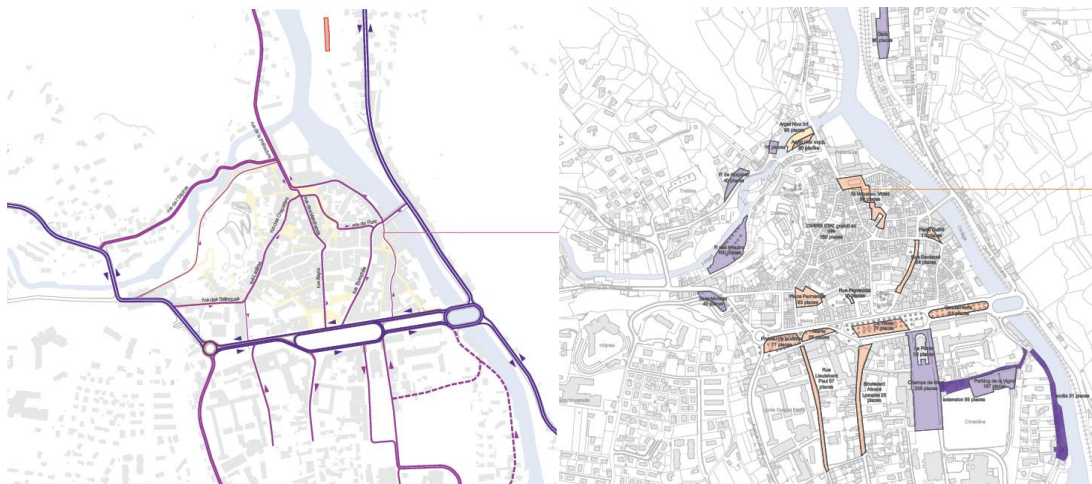
Du fait de son statut de préfecture, Foix concentre une part importante d'emplois. Si 60% des actifs vivent et travaillent à Foix, les 40% restants vivent hors de la ville ce qui implique un nombre important de mouvements pendulaires. En 2013, 7 actifs sur 10 résidant à Foix utilisent leur voiture pour se rendre au travail. *« Les modes de déplacements des actifs diffèrent lorsque Foix est le lieu d'emploi ou non. Néanmoins, le véhicule personnel reste majoritairement plébiscité que les actifs vivent et travaillent à Foix (61%) ou non (90%) »⁴⁴.*

⁴⁴ PLU DE FOIX, Rapport de présentation, 2015.

- **L'offre en transports en commun**

La ville a développé un réseau de bus, F'bus, composé de 5 lignes qui dessert la commune de Foix. De plus, 7 lignes départementales desservent la ville et lui permettent d'être reliée aux autres villes du département. D'après le constat qui ressort du rapport de présentation du PLU de Foix, « *la faible utilisation des transports en commun par les habitants (à l'exception des scolaires) pour leurs déplacements privés ou professionnels ne peut pas s'expliquer par l'absence de liaison interne ou vers Foix mais plutôt par leur efficacité (fréquence de passage, temps de trajet, desserte territoriale, etc.)* »⁴⁵.

- **Les capacités de stationnement et la circulation**



Carte 10 : Circulation et stationnement dans le centre ancien (Source: Barriquand et Frydender)

La ville compte environ 1 600 places de stationnement, gratuites et payantes. Néanmoins, on constate qu'il y a très peu de possibilités de stationnement à l'intérieur même du centre ancien, ce qui est un « point noir » pour les usagers du centre ancien, qui cherchent à stationner au plus près de leur destination.

En matière de circulation, l'accès au centre ancien est désormais « restreint » dans certaines zones via des bornes et l'ensemble des rues, en violet sur la carte, sont en zone 20. Lors de la phase de diagnostic, nous avons pu constater que dans certaines rues, notamment la rue du Rival, il y a beaucoup de passage alors que cette dernière est assez étroite.

⁴⁵ PLU DE FOIX, Rapport de présentation, 2015.

2 Problématiques en matière de logement

2.1 Etat des lieux du parc

2.1.1 Structure du parc de logements

- **Un parc composé de résidences principales avec une forte présence de la vacance**

Le centre ancien de la ville compte 1 364 logements en 2013, ce qui représente 22,6% du parc de logement de la ville. La majeure partie des logements sont des résidences principales (68,2%). A l'échelle de la ville la part des résidences principales est encore plus importante (81,1%). Cela s'explique par le fait que le taux de vacance dans le centre ancien est très élevé (26,3%) alors que pour Foix il n'est que de 14%.

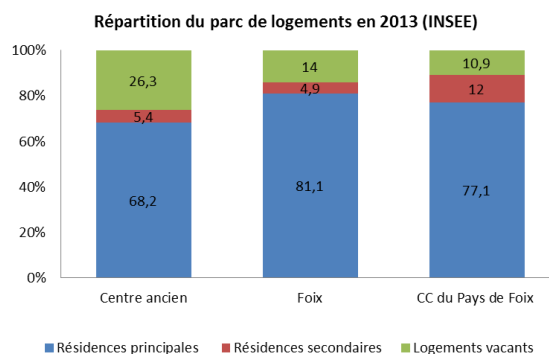


Figure 9 : Répartition du parc de logements (Source : INSEE 2013)

- **Une forte présence du locatif dans le centre ancien**

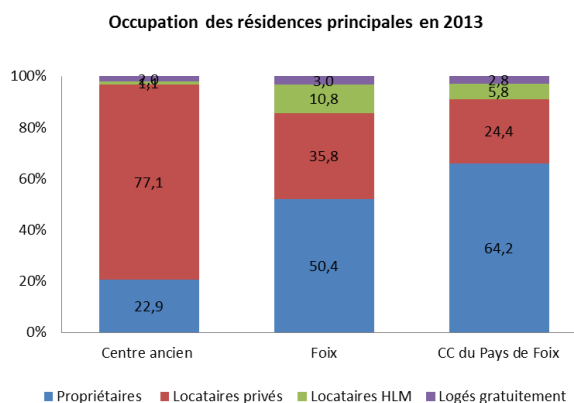


Figure 10 : Statut d'occupation des résidences principales (Source : INSEE 2013)

Selon l'INSEE, en 2013, 77,1% des résidences principales du centre ancien sont occupées par des locataires et 22,9% par des propriétaires, contre 50% de propriétaires à l'échelle de Foix et de la CCPF. Le centre ancien concentre donc une part très importante de locataires du parc privé. La part de locataires HLM est très faible dans le centre ancien (1,1%) alors qu'elle est de 10,8% pour Foix.

- **Un centre ancien marqué par la présence de petits logements**

Selon l'INSEE, 81% des résidences principales du centre ancien sont des appartements (47,1% pour Foix, 25% pour la CCPF). Il existe une concentration très importante de petits logements dans le centre ancien. En effet, près d'un logement sur deux dispose de deux pièces ou moins (47,5%), pour une surface moyenne de 69,7m². Contrairement au reste de la ville, le Centre ancien présente peu de logements de 4 pièces ou plus (28%), comme l'on peut le voir sur cette carte (*Cf. Annexe 1*).

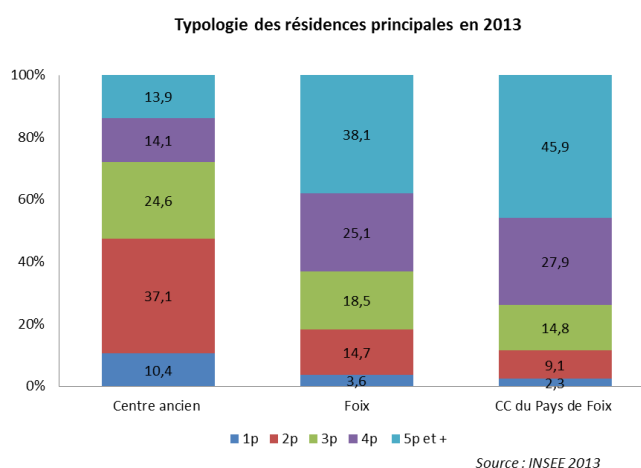


Figure 11 : Typologie des résidences principales

- **Des locataires occupant des petits logements**

Dans le centre ancien, les locataires du parc privé occupent majoritairement des petits logements : 589 résidences principales occupées par des locataires comportent 2 pièces (32% des locataires) et 463 comptent 3 pièces, contre 6% des locataires logés dans des logements de 5 pièces. Pour les propriétaires occupants, le phénomène inverse s'observe. En effet, 36% des résidences principales occupées par des propriétaires comportent 4 pièces.

2.1.2 Un parc ancien laissant entrevoir des besoins en réhabilitation

A l'échelle de Foix, le parc de logements de la ville est relativement ancien puisque 63% du parc de résidences principales a été construit avant 1975 date de la première réglementation thermique (32% avant 1948 et 31% entre 1949 et 1974).

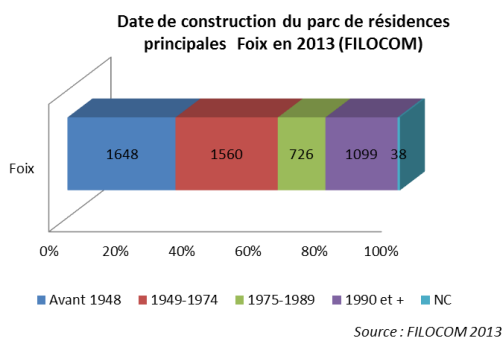
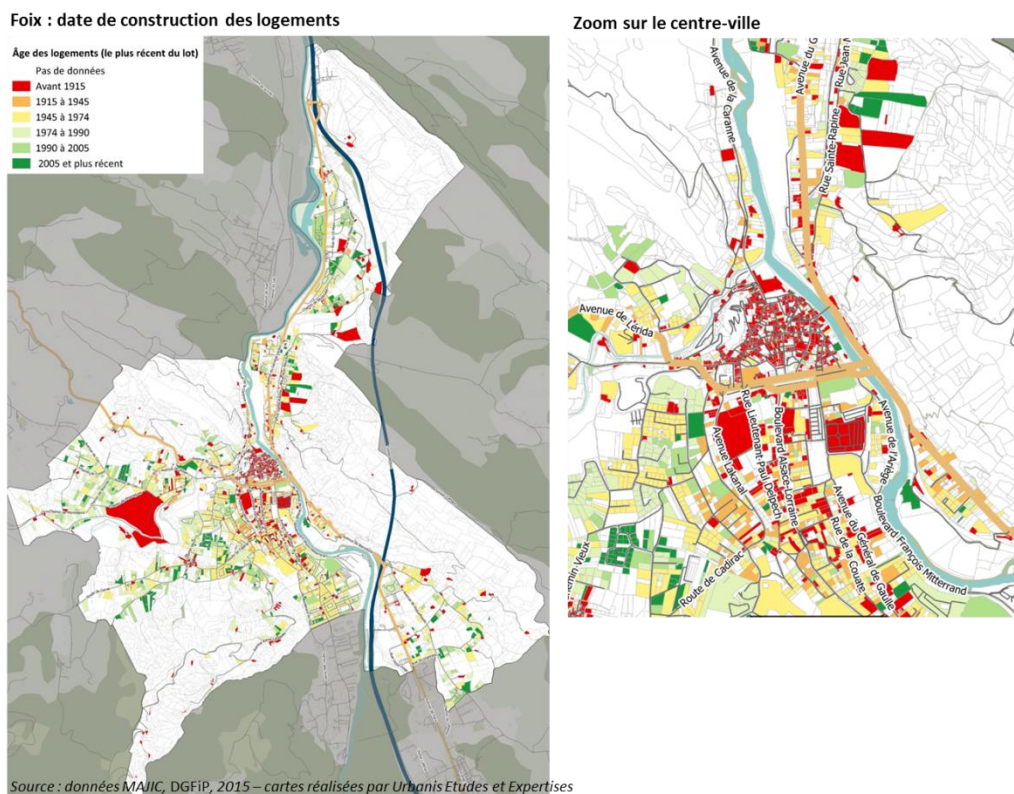


Figure 12 : Date de construction des résidences principales

Le centre ancien concentre la plus grande partie des résidences anciennes (Cf. Carte n°11). A l'inverse, le reste du centre-ville situé au sud des allées de Villote offre un parc de résidences principales plus récentes, représenté en vert sur la carte.



Carte 11 : Date de construction des logements (Source MAJIC 2015)

L'attractivité résidentielle de la ville est essentiellement concentrée dans les quartiers périphériques, en particulier au sud du centre-ville. Dans ces zones on retrouve essentiellement de l'habitat individuel construit depuis les années 90 jusqu'à aujourd'hui. En effet, selon les données SITADEL, en 2016, sur les 42 logements commencés, 35 sont des constructions neuves. La maison individuelle reste le mode d'habiter privilégié par la population, même si l'individuel groupé tend à se développer à Foix depuis 2014. Dans les années 2000, nous avons également vu la construction de résidences correspondant à des produits immobiliers défiscalisés.

- **Une partie du parc privé ne possède plus le confort actuel recherché**

Le classement cadastral constitue la base de l'évaluation de la valeur locative d'un logement. Il classe les propriétés bâties en 8 catégories, correspondant à l'impression d'ensemble dégagée par l'immeuble et le logement. Les logements sont notés de 1 (grand luxe) à 8 (très médiocre) à partir de critères concernant le caractère architectural de l'immeuble, la qualité de la construction, les équipements (eau, wc, chauffage central, ascenseur, escalier de service). Un logement classé en catégorie 8 ne présente pas les critères minimum d'habitabilité et est considéré le plus souvent comme insalubre.

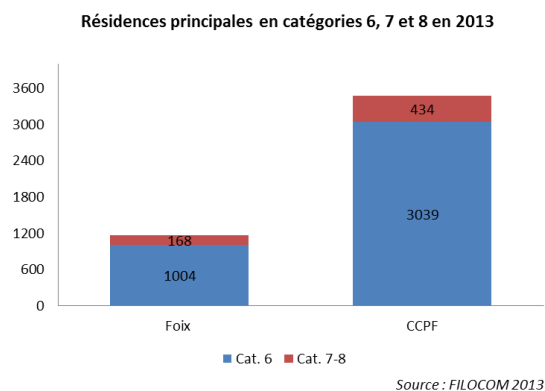


Figure 13 : Résidences principales en catégories cadastrales 6,7 et 8

En 2013, d'après les données FILOCOM, 1 172 résidences principales sont de qualité plutôt médiocre (classement cadastral 6 et 7-8) à Foix, soit 23% du parc des résidences principales de la commune. A l'échelle de la CCPF, se sont 3 473 résidences principales qui sont de qualité plutôt médiocres, soit 34% du parc des résidences principales.



Photo 5 : Exemples d'immeubles vétustes (Réalisation: Céline Dubarle)

Le fait d'avoir des logements anciens, dont le niveau de confort ne correspond plus aux exigences actuelles de la population a pour conséquence première une forte vacance des logements dans le centre ancien.

2.1.3 La vacance de logements, une problématique prégnante sur le territoire

Collectivités	Taux de vacance (INSEE 2013)	Evolution 2011-2013	Taux de vacance (FILOCOM 2013)	Evolution 2011-2013
Centre ancien	26,3% (359 logements)	+ 3,5% (25,3% en 2011)	-	-
Foix	14% (842 logements)	+ 4,5% (13,4% en 2011)	14,9% (963 logements)	-1,3% (15,1% en 2011)
CC du Pays de Foix	10,9% (1 389 logements)	+ 3,8% (10,5% en 2011)	11,5% (1 545 logements)	-0,8% (11,6% en 2011)

Tableau 3: Données sur la vacance à Foix en 2013

La vacance de logements dans le centre ancien est très importante. En effet, en 2013, 359 logements étaient vacants, soit 26,3% du parc total de logements. Ce nombre est en augmentation depuis 2006 (21,4%). Entre 2011 et 2013, il y a eu une évolution de 3,5%. Cette tendance s'observe aussi à l'échelle de la ville : + 4,5% entre 2011 et 2013. Ces taux sont largement supérieurs à la moyenne nationale (7,8%) et départementale (9,4%). La différence entre les taux de vacance FILOCOM et INSEE vient du fait que l'INSEE ne prend en compte que les logements non assujettis à la taxe d'habitation, alors que FILOCOM intègre en plus les logements insalubres, ce qui explique que le taux de vacance FILOCOM soit plus élevé que celui de l'INSEE.

Centre-ville de Foix : localisation des immeubles vacants



... dont immeubles vacants depuis plus de deux ans



Source : données MAJIC, DGFIP, 2015 – cartes réalisées par Urbanis Etudes et Expertises



Carte 12 : Localisation des immeubles vacants (Réalisation : U2E)

L'ensemble du centre ancien est concerné par la présence de la vacance. Cette problématique est d'autant plus inquiétante lorsqu'elle est durable (carte de droite concernant la vacance structurelle) : du fait de logements déclassés, en mauvais état, présentant une mauvaise organisation spatiale, dans des secteurs peu attractifs, ou liée à des situations bloquées (succession, indivision...). Cette vacance dite structurelle, est assez diffuse dans le centre ancien, même si certains secteurs sont concernés par des groupements d'immeubles ou d'ilots vacants (rue de la Faurie, Four d'Amont, rue de Labistour notamment). L'îlot Rival considéré comme un secteur stratégique est finalement peu impacté par la présence de logements vacants. Ce point devra être pris en compte dans le projet urbain, avec la question du relogement des habitants de ces immeubles.

2.1.4 Un parc social présent à l'échelle de la ville

Les bailleurs sociaux étant des acteurs importants dans un projet de renouvellement urbain, il est nécessaire de connaître leur place dans une ville, les caractéristiques du parc (taille, localisation, etc), ainsi que l'état des lieux de la demande en logements sociaux. A Foix, un seul bailleur possède l'ensemble du parc social : il s'agit de l'OPH de l'Ariège.

- **Un parc social plutôt ancien et composé majoritairement de grands logements (T3 et T4)**

Parmi les 607 logements sociaux que compte la Communauté de Communes du Pays de Foix en 2016, 544 sont situés à Foix. Cependant, dans le centre ancien on n'en dénombre que 10. Les logements sociaux ne représentent que 11% du parc total des résidences principales de Foix (seulement 544 logements pour un parc total de 4 883 logements). 69% des logements ont été construits avant 1979 (375 logements). Ceux du centre ancien ont été construits en 1987. Contrairement au parc privé, la vacance du parc social est relativement faible. En effet, seul 2% des logements sont vacants (13 logements). Parmi ces logements 4 sont vacants depuis plus de 3 mois.

Répartition des logements sociaux selon leur taille en 2016 en %

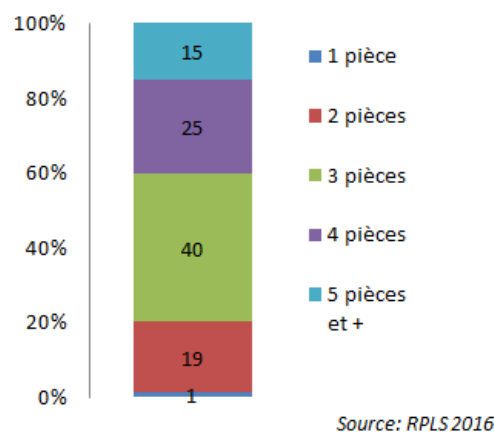


Figure 14 : Taille des logements sociaux à Foix en 2016

Sur les 544 logements sociaux que compte la ville, 40% sont des T3 (215 logements) et 25% des T4 (138 logements). A l'inverse, les T1 sont très peu représentés (1% soit 7 logements). Dans le QPV, sur les 10 logements la répartition est la suivante : 3 T1, 5 T2 et 2 T4.

- **Une prédominance de personnes seules parmi les occupants du parc social**

Selon les données de l'OPH de l'Ariège, suite à une enquête menée auprès des locataires du parc public, 39% des ménages sont composés de personnes seules (205 ménages sur 531). Les couples avec ou sans enfants représentent 31,4% (167 ménages). Les familles monoparentales avec 1-2 enfants sont très présentes: 21,8% soit 116 ménages sur 531.

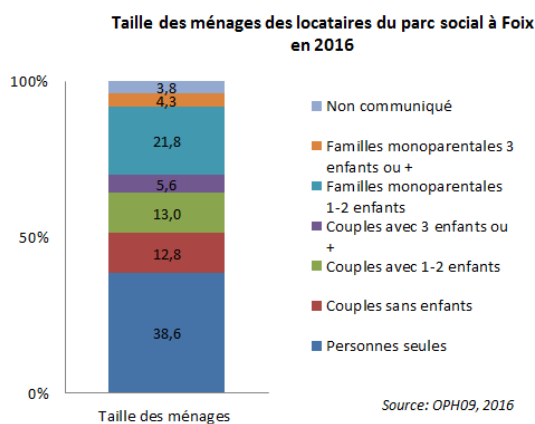


Figure 15: Taille des ménages du parc social

De plus, parmi les 512 locataires, près d'1 sur 2 a entre 41 et 65 ans. Les plus de 66 ans représentent 25% des locataires, et 22% ont entre 26 et 40 ans. Pour la question concernant l'emploi, seuls 371 locataires ont répondu. Parmi ces derniers 29% sont retraités (107 locataires), 27% ont un CDI (99 locataires), 25% bénéficient de prestations sociales (RSA, etc) et seuls 8% sont au chômage (31 locataires sur 371).

- **Des petits ménages demandeurs pour une offre de grands logements locatifs sociaux**

Une analyse de la demande en matière de logements sociaux va permettre de savoir quels sont les besoins. En 2016, sur les 257 demandes en attente, seulement 20% datent de plus d'un an, ce qui signifie qu'il y a peu d'attente pour l'attribution d'un logement. 54,48% des demandes émanaient de personnes seules (140 demandes), alors que la demande concerne essentiellement des T2 (32,4%) et des T3 (36,9%). On constate que la demande en T1 est importante (14%) alors que l'offre est quasiment inexistante (1%).

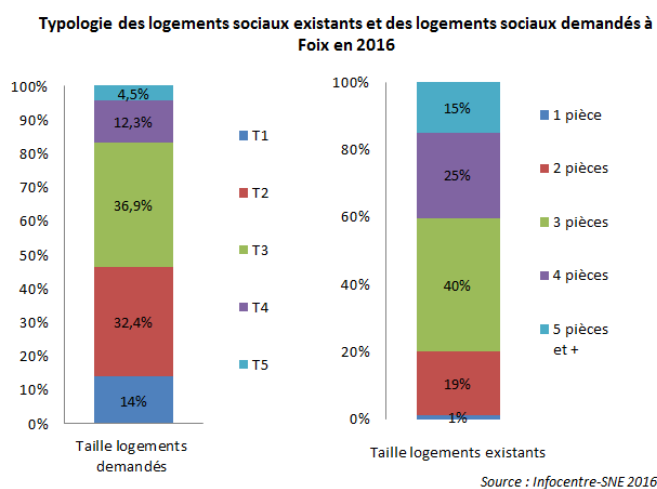


Figure 16 : Typologie des logements sociaux existants/demandés

Il y a donc un décalage entre l'offre et la demande, et un report d'attribution vers des T2 et T3. Malgré une offre faible en petits logements, la stratégie de l'OPH n'est pas au développement de T1 mais plutôt de T2-T3, car ces logements sont plus rentables.

2.2 Dynamique du marché immobilier local et profil de la demande

L'analyse du marché immobilier de la ville de Foix et des communes alentour nous a permis de savoir quels étaient les secteurs les plus attractifs, quels types de produits sont les plus demandés et quels sont les budgets moyens des acheteurs et/ou locataires. Cela donnera une orientation argumentée pour déterminer quels produits proposer dans le centre ancien et à quel budget (*Cf. Annexe 2*).

2.2.1 Une offre locative privée ancienne en concurrence avec la production récente

A Foix, les offres en logements locatifs concernent principalement des appartements. La demande se concentre essentiellement autour des T2 et T3. Les agences immobilières constatent qu'il y a un manque de grands logements locatifs dans le centre ancien, des T4/T5, capables d'accueillir des familles. A l'inverse la demande pour des studios serait quasi-nulle, alors que le centre ancien concentre une offre importante. Dans le centre ancien, les maisons de ville sont difficiles à louer du fait de leur configuration et du manque de parking et/ou d'extérieurs. Ce point de blocage est également ressorti lors de l'enquête auprès d'habitants ayant quitté Foix et auprès d'habitants ayant emménagé. Le centre ancien de Foix est globalement peu attractif (logements énergivores, manque de stationnement et de sorties).

Les maisons individuelles en location sont très demandées mais sont également rares sur le marché, ce qui entraîne des prix très élevés à la location. Le marché locatif du centre ancien doit faire face à la concurrence d'une offre de résidences de la promotion immobilière. Cette offre récente propose des logements avec sorties (balcons ou jardinets) et stationnement, à Foix (hors centre ancien, mais dans le reste du centre-ville) ou dans l'agglomération. Un autre constat tient à l'absence d'offre en logements meublés, or cela pourrait permettre d'attirer les étudiants et les personnes résidant et travaillant à Foix seulement la semaine.

Les loyers du parc privé sont en adéquation avec les prix du marché, et varient selon l'état des biens proposés à la vente. Il existe cependant peu d'écart entre les loyers du parc public et ceux

du parc privé pour les T2 (moins de 50€ d'écart) et dans une moindre mesure pour les T1 (- 95€) et les T3 (- 120€). L'écart pour les T4 est plus important mais peut s'expliquer par le fait que le produit est peu développé dans le parc privé.

Type des logements	Loyer moyen parc public	Loyer moyen parc privé
T1/Studios	205€	300€
T2	298€	300-350€
T3	330€	450€
T4	363€	600€
T5	381€	nc

Tableau 4 : Comparaison loyer au m² parc public et parc privé (données agences immobilières et RPLS 2016)

Le centre ancien attire quelques actifs, mais surtout des locataires qui ne peuvent pas se loger ailleurs (publics précaires, personnes non-solvables). Il joue un rôle de parc social de fait. Les étudiants se logent peu dans le centre ancien et louent principalement des appartements dans les résidences défiscalisées situées hors du centre ancien, et proches de l'université. Ils cherchent à louer des T2 et T3 et très rarement des studios.

2.2.2 Une offre en accession essentiellement hors du centre et portée par la maison individuelle

90% des transactions immobilières en accession concernent des maisons individuelles, situées hors du centre-ville de Foix. Les prix pour ce type de produit vont de 120 000 à 180 000 € pour des surfaces de 100m² en moyenne et dépendent de la localisation et de l'état général du bien. Selon un agent immobilier, *«il y a un certain désamour pour la maison de ville et les gens vont plutôt chercher des maisons individuelles, car le terrain ne coûte pas très cher dans le département, et qu'ils recherchent des extérieurs (jardins, terrasses, balcon, ...)»*.



Photo 6: Exemple de maison de ville à vendre (Réalisation : Céline Dubarle)

Les difficultés liées au stationnement et à la configuration des maisons de ville (pièces étroites, sur plusieurs niveaux) sont également des inconvénients. L'absence d'une offre de qualité est aussi pointée du doigt. Les maisons de ville dans les centres-bourgs autour de Foix se vendent mieux car elles offrent des extérieurs et une facilité de stationnement qui n'existent pas dans le centre ancien. Cela signifie qu'il y a quand même de la demande pour ce type de bien, à la condition d'avoir des extérieurs et/ou des possibilités de stationnement. Ces deux points seront bien évidemment pris en compte dans le projet urbain.

La seule opération neuve dans le centre ancien a été réalisée en 2014. Les appartements proposés sont situés à l'entrée du centre ancien, rue Bayle et sont disponibles à l'accession et à la location.



Photo 7 : Immeuble récent dans le centre ancien (Réalisation : Céline Dubarle)

Malgré les tentatives faites auprès du promoteur, nous n'avons pas réussi à obtenir davantage d'informations. Cependant, les agences immobilières nous ont fait comprendre que les biens ne se

vendaient pas, car trop chers par rapport aux prix du marché (plus de 2 000 €/m²). De plus, les appartements ne disposent pas de place de stationnement.

Les acquéreurs sont essentiellement des couples jeunes (30-40 ans), primo-accédants, avec ou sans enfants. Ils recherchent le plus souvent des maisons individuelles avec terrain, hors centre ancien. Les personnes âgées, déjà propriétaires, cherchent à acquérir des biens dans le centre afin de se rapprocher des commodités : ils recherchent des logements de surface moyenne (70-80m²), de plein pied ou des appartements avec ascenseur, inexistant dans le centre ancien. Les appartements à la vente sont souvent des biens avec des besoins en rénovation et ils intéressent surtout les investisseurs, car plus rentables.

3 Quelles orientations et enjeux pour le renouvellement urbain dans le centre de Foix ?

Après avoir présenté les différents résultats du diagnostic sociodémographique et l'analyse du marché du logement, il s'agit ici de présenter les différentes orientations et prescriptions des différents documents d'urbanisme qui couvrent le territoire de Foix. Nous présenterons également les autres opérations/études en cours.

3.1 Les orientations des différents documents

- **Le SCOT de la Vallée de l'Ariège**

Approuvé en 2015, le SCOT s'étend sur 98 communes réparties dans 5 intercommunalités (3 aujourd'hui suite aux différentes fusions). Dans le SCOT, Foix est considéré comme un « pôle urbain structurant », tout comme Pamiers. Ce dernier table sur un renforcement de la capacité d'accueil de population et donc de la croissance démographique, de + 0,5% à + 1,16%, soit 7 300 habitants supplémentaires répartis entre les deux pôles. En termes de logement cela se traduit par une volonté de 4 300 résidences principales supplémentaires.

Les principaux objectifs du SCOT en matière d'habitat et d'urbanisme sont de « *tendre vers 20% des nouveaux logements en renouvellement ; une intensification des tissus urbains et pavillonnaires existants ; une densité adaptée à chaque entité territoriale* »⁴⁶.

Le SCOT prévoit une production de 1 447 logements supplémentaires d'ici 2020 pour Foix, avec un minimum de 25 logements/hectare. Pour cela, la consommation foncière à vocation résidentielle ne devra pas dépasser 59,7 hectares d'ici 20 ans, d'où la volonté affichée de réduire l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, avec 20% de logements qui devront être produits sous la forme de renouvellement urbain, soit 15 logements/an pour Foix. De plus, pour les communes dans lesquelles le taux de vacance dépasse les 7%, « *les projets communaux doivent permettre la remise sur le marché d'au moins la moitié des logements vacants* »⁴⁷. Enfin, en ce qui concerne les logements sociaux, les orientations du SCOT prescrivent une production de 15 à 20% de la production de logements d'ici 2032 pour Foix. « *Les PLU et PLUi peuvent introduire dans leurs règlements l'obligation de réaliser 20% ou 15% de logements locatifs sociaux pour les opérations de 5 logements ou plus en tissu urbain existant. Les PLU et PLUi peuvent également indiquer dans les OAP l'obligation de réaliser une part de logements sociaux* »⁴⁸.

- **Le PLU de Foix**

Le PLU de Foix a été approuvé en 2003, mais il est aujourd'hui en révision. Nous n'avons donc eu accès qu'au diagnostic de ce dernier, cependant, nous pouvons constater qu'il y a 541 hectares, en zone U à vocation principale d'habitat, ce qui représente près de 30% du territoire communal.

« *Entre 2006 et avant l'approbation du SCOT de la Vallée de l'Ariège (10 mars 2015), Foix a accueilli 195 nouveaux logements soit 19,5 logements/an. Pour la réalisation de ces logements, ce sont 17,75 ha qui ont été consommés soit une moyenne de 910 m²/logements* »⁴⁹. Entre 2015 et 2016, 57 logements ont été construits, pour une consommation de 3,11 ha.

Aujourd'hui, si la commune souhaite que son projet de renouvellement dans le centre ancien soit une réussite, le PLU devra être plus restrictif en matière de terrains ouverts à l'urbanisation et devra prioriser le développement du centre ancien.

⁴⁶ SCOT VALLEE DE L'ARIEGE, Rapport de présentation, [en ligne], 2015. Disponible sur <http://www.scot-vallee-ariège.fr/fr/concertation/telechargements/> (consulté le 10 juin 2017).

⁴⁷ *Ibid*

⁴⁸ *Ibid*

⁴⁹ PLU DE FOIX, Rapport de présentation, 2015.

- **Le Contrat de Ville**

Suite à la loi de programmation de la ville et de la cohésion sociale de 2014⁵⁰, le centre ancien de Foix a été identifié comme quartier prioritaire de la Politique de la Ville. Le Contrat de Ville, le document cadre, a été signé en 2015 par l'Etat, la Communauté de Communes du Pays de Foix et la Ville de Foix. Il repose sur 3 piliers : cadre de vie et renouvellement urbain, cohésion sociale et emploi et développement économique. Concernant le pilier cadre de vie et renouvellement urbain, l'enjeu est d'« améliorer de façon tangible et significative la vie quotidienne des habitants du quartier prioritaire en intégrant les questions d'habitat et de mobilité »⁵¹ et repose sur la rénovation de l'habitat dégradé, le développement d'une nouvelle stratégie de logement et l'intégration d'une approche durable de l'urbanisme. L'îlot du Rival est identifié comme prioritaire. La requalification de l'habitat passe aussi par celle des espaces verts et publics, ainsi que l'intégration de la problématique de la mobilité dans le centre ancien.

3.2 L'OPAH-RU et l'étude de faisabilité RHI-THIRORI

- **L'OPAH-RU de la Communauté de Communes du Pays de Foix**

Il existe une OPAH-RU lancée en 2016 sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Foix. Un périmètre classique concerne l'ensemble de l'EPCI et un périmètre renforcé s'applique dans le centre ancien de Foix et donc le QPV. L'objectif de cette OPAH-RU est de réhabiliter 300 logements en 5 ans, soit 100 logements de propriétaires bailleurs et 200 pour les propriétaires occupants. A l'heure actuelle, aucune donnée ne nous a été fournie par la Ville ou le bureau d'études qui gère l'opération afin d'avoir des renseignements sur son déroulement.

- **Etude de faisabilité RHI-THIRORI**

Cette étude a été lancée en parallèle de l'étude de renouvellement urbain, en janvier 2016, et concerne des immeubles en diffus, dans l'ensemble du centre ancien, et l'îlot Rival. Les immeubles identifiés peuvent ainsi faire l'objet de mesures spécifiques (DUP travaux, expropriations, etc) et seront utilisés pour prévoir la programmation du projet urbain qui sera présentée dans la Partie 3.

⁵⁰ Loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028636804&categorieLien=id>

⁵¹ FOIX, Contrat de Ville, [en ligne], 2015. Disponibles sur <http://www.mairie-foix.fr/index.php/Politique-de-la-ville?idpage=159&afficheMenuContextuel=Array> (consulté le 10 juin 2017).

3.3 Les enjeux du projet de renouvellement urbain

3.3.1 Favoriser la mixité sociale

Comme nous l'avons vu précédemment, le centre ancien connaît depuis ces dernières années une perte de population assez importante. Il concentre une population jeune, mais qui tend à vieillir, des petits ménages, et surtout une population précaire, avec des faibles revenus. L'enjeu de l'étude, et du projet urbain qui en découlera, est donc de retrouver une mixité sociale « vers le haut » dans le centre-ancien, en favorisant le retour des familles et des actifs dans le centre ancien. Il faudra néanmoins accompagner les publics spécifiques déjà présents dans le centre, afin de les maintenir sur place et d'éviter le phénomène de gentrification.

3.3.2 Proposer des logements qui correspondent davantage aux besoins actuels de la population

Le constat a été fait que le centre ancien concentre des petits logements, anciens, et le plus souvent en locatif, ce qui ne correspond pas aux besoins des grands ménages et des familles qui vont chercher à acquérir un bien. L'enjeu est donc de favoriser l'accession en centre-ancien, en proposant davantage de biens à la vente. Mais les logements devront également offrir des surfaces plus grandes afin d'avoir une offre diversifiée et plus équilibrée entre petits et grands logements. Les logements devront répondre aux exigences actuelles des personnes, notamment en matière de confort, d'économies d'énergie et d'accessibilité. Il s'agit de proposer des logements qui correspondent au mieux aux besoins de la population fuxéenne afin de limiter la concurrence de la périphérie, et de l'habitat individuel.

Concernant le parc social, ce dernier est peu représenté à l'échelle du centre ancien. Il est essentiellement composé de T3 et T4 alors que les demandeurs sont majoritairement des personnes seules, en demande de petits logements. Nous constatons qu'il y a une spécialisation du centre ancien d'une manière globale sur le parc social de fait, et des locataires avec des problématiques sociales importantes, souvent non solvables qui n'arrivent pas à se loger ailleurs. Cela pose donc la question de la cohabitation entre des publics aux profils très différents.

Un enjeu essentiel repose sur la qualité des logements à proposer en centre ancien (disposition spatiale qui réponde aux normes de confort et d'habitabilité, bonne qualité énergétique...). L'OPAH-RU actuelle doit répondre à cet enjeu. Globalement, le centre ancien de Foix présente davantage d'offres que de demandes. Or la tendance s'inverse pour les logements de qualité. Pour ces produits, l'offre serait inférieure à la demande. L'enjeu est donc de développer l'offre en logements sociaux

dans le centre ancien, en développant à la fois une offre en petits logements (T2), car il y a une demande importante. Mais il faudra également développer une offre en grands logements, pour permettre l'installation de familles.

3.3.3 Avoir une offre en logements financièrement avantageuse par rapport à l'individuel

Suite à l'étude du marché immobilier sur Foix, nous avons pu faire ressortir le constat que l'on retrouve dans de nombreuses villes françaises et pas seulement à Foix : les biens les plus recherchés par les familles et les jeunes couples primo-accédants, restent les maisons individuelles, avec du terrain. A l'inverse, la maison de ville, sur plusieurs étages avec des pièces étroites, sans extérieurs ni stationnement, et souvent en mauvais état, n'intéresse pas les primo-accédants. Il y a donc une inadéquation entre la demande des ménages et l'offre que l'on retrouve dans le centre ancien (maisons de ville, appartements). Néanmoins l'enjeu aujourd'hui est de trouver une alternative à la maison individuelle dans le centre ancien, en proposant par exemple des logements de qualité (remembrement, curetage des cœurs d'îlots pour améliorer la luminosité, etc), avec des extérieurs et/ou offrant des grandes surfaces. Un travail devra également être mené sur l'amélioration du cadre et de la qualité de vie (stationnement, espaces publics, espaces verts, etc), et pas seulement des logements. La question de la tranquillité et de la sécurité est également ressortie comme un critère important d'après les agences immobilières. Mais pour que cela soit efficace, les prix de sortie devront être suffisamment incitatifs pour concurrencer la maison individuelle, soit des prix de moins de 130 000 € pour 90-100m² environ et ainsi favoriser le retour des familles, des jeunes ménages et des étudiants dans le centre ancien. Concernant les personnes âgées qui tendent à se rapprocher des services et commerces, mais qui n'achètent pas forcément de biens dans le centre ancien par manque de logements accessibles, l'enjeu est d'améliorer l'accessibilité des logements : appartements en rez-de-chaussée, mise en place d'ascenseurs, etc.

Le diagnostic présenté ici a permis d'appréhender au mieux les caractéristiques de la population du centre ancien de Foix, du parc de logements privés et sociaux présents, ainsi que d'avoir une vision globale de l'état du marché immobilier et des produits recherchés par les habitants et ceux à développer dans le centre ancien afin de favoriser le retour de la population et de retrouver davantage de mixité sociale. Les résultats obtenus dans cette partie ont largement contribué à l'élaboration de la programmation en logements, et plus globalement au projet urbain qui seront présentés dans la partie suivante.

Partie 3 : Quel projet urbain pour Foix ?

Dans cette dernière partie, nous allons nous intéresser au projet urbain défini par le mandataire de l'étude de renouvellement urbain (1). Puis, nous présenterons la programmation en termes d'habitat, élaborée à partir des données issues du précédent diagnostic et de sa déclinaison opérationnelle, en présentant les principales opérations qui seront réalisées (2). Enfin, nous aurons un regard plus critique sur ce projet, son évolution et les blocages possibles dans sa mise en œuvre (3).

1 Présentation du projet

1.1 Les fondamentaux du projet

Le mandataire de l'étude, le cabinet Barriquand & Frydlender avait la charge d'élaborer le projet urbain dans son ensemble : définition des enjeux et des fondamentaux du projet, phasage et rédaction de fiches actions sur des points plus précis. Nous reprendrons donc ici le travail réalisé par le mandataire, en faisant des zooms sur quelques actions clés du projet. Ce projet aborde différentes thématiques transversales afin d'adopter la vision la plus globale possible.

Cinq fondamentaux ont ainsi été choisis au vue des résultats du diagnostic et de l'analyse urbaine :

- **Une inter-mobilité à conforter**

Dans le diagnostic nous avons vu que la question des déplacements est primordiale, pas seulement dans le centre ancien de Foix, mais également à l'échelle de la ville et de son bassin de vie. D'où la volonté de conforter l'inter-modalité, entre la voiture, le train, les transports en commun, le vélo, les déplacements piétons, pour avoir une lisibilité et un confort des parcours dans le centre ancien. La question du stationnement est également centrale, et le projet va devoir faciliter le stationnement des véhicules pour renforcer la polarité d'activités et de logements formée par le centre ancien.

Le plan de circulation doit également être revu, dans l'objectif de favoriser les déplacements doux et de diminuer les nuisances liées à la circulation automobile.

- **Rendre visible le centre ancien**

Il s'agit à travers ce projet de valoriser la cohérence patrimoniale, en s'appuyant sur les travaux de l'AVAP et d'éviter d'avoir des incohérences en matière architecturale au niveau des immeubles. Cette recherche de cohérence architecturale devrait renforcer l'attractivité du centre-ancien, en mettant en valeur son patrimoine. Cette visibilité doit également passer par des actions pour créer des accès simples et efficaces au centre ancien. En effet, il faut éviter que le centre reste « enclavé » dans la ville mais lui permettre de s'ouvrir vers le reste du centre-ville, notamment par le traitement des entrées de ville et des allées de Villote.

- **Redonner de la nature en centre ancien**

La principale difficulté dans le centre ancien est la faible présence d'espaces naturels, un seul parc public et quelques jardins privés en arrière d'immeubles. Le projet veut favoriser l'utilisation des espaces naturels existants et améliorer la liaison entre le centre ancien et les terrasses du Puech, situées de l'autre côté de l'Ariège et qui sont un atout pour la ville. De plus, il s'agit également d'aérer les cœurs d'îlots et les grands ensembles paysagers (places, placettes, quais, allées, rues...), comme cela a été fait à Bayonne et de végétaliser les bords de l'Ariège et de l'Arget.

- **Habiter aujourd'hui le centre ancien**

Le principal enjeu de ce projet reste bien évidemment la question du logement. Le projet doit permettre d'introduire des opérations d'ensemble afin de développer une offre de logement attractive et concurrentielle, en termes de prix, de formes, de volume, etc. Mais proposer des logements de qualité ne suffit pas. Il faut également régler la question de l'accès et des nuisances pour offrir un cadre et une qualité de vie agréables, susceptibles d'attirer de nouvelles populations dans le centre ancien.

- **Intensifier les usages du centre ancien**

Ce dernier objectif du projet est un peu à la croisée des 4 autres puisqu'il vise à multiplier les raisons de venir et de rester en centre-ancien, en s'appuyant sur les équipements structurants présents, comme le Château de Foix ou encore l'Eglise St Volusien et les équipements de proximité à conforter et/ou à créer. Cela passe par le renforcement de l'offre de commerces et d'activités en adéquation

avec les ressources et les besoins de la population, en confortant les principaux axes commerciaux pré-identifiés dans le diagnostic.

Suite à la définition de ces enjeux, un plan guide a été élaboré (*Cf. Annexe 3*). Ce dernier permet de passer de la théorie (fondamentaux du projet) à l'opérationnel, en désignant les secteurs d'actions et les projets qui pourront être mis en œuvre dans le cadre du NPNRU et de la convention pluriannuelle avec l'ANRU. Ce projet fait l'objet d'un phasage, même si ce dernier peut être amené à évoluer avec le temps et à être révisé.

Ce projet urbain a donc été décliné en différentes fiches actions. Pour chacune d'entre-elles, nous pouvons recenser les enjeux et contraintes autour de la mise en place de l'action, la liste des intervenants et des partenaires qui pourront être mobilisés dans le projet, les faisabilités d'opération, ainsi que l'estimation du coût du projet.

Les principales actions/projets présentés ci-dessous concernent avant tout des équipements et/ou des aménagements. Les actions concernant l'habitat seront présentées dans la prochaine sous-partie.

1.2 Les actions/projets clés

Ce projet s'appuie avant tout sur deux projets « phares » : la création d'une passerelle et d'un parking silo ainsi que sur différents projets d'aménagements urbains.

1.2.1 La passerelle : un projet architectural d'envergure

Il s'agit du principal élément du projet urbain, à savoir la création d'une passerelle qui reliera la gare SNCF au centre ancien, permettant ainsi une arrivée au cœur de la place St Volusien au nord du centre ancien. Cela permettrait de valoriser les berges des deux côtés de l'Ariège et de créer des espaces publics de qualité, qui favoriseraient l'amélioration de l'image du centre ancien. Côté RN20, l'entrée de ville serait repensée et réaménagée pour favoriser la lisibilité du château, de l'Eglise St Volusien et de la Préfecture.

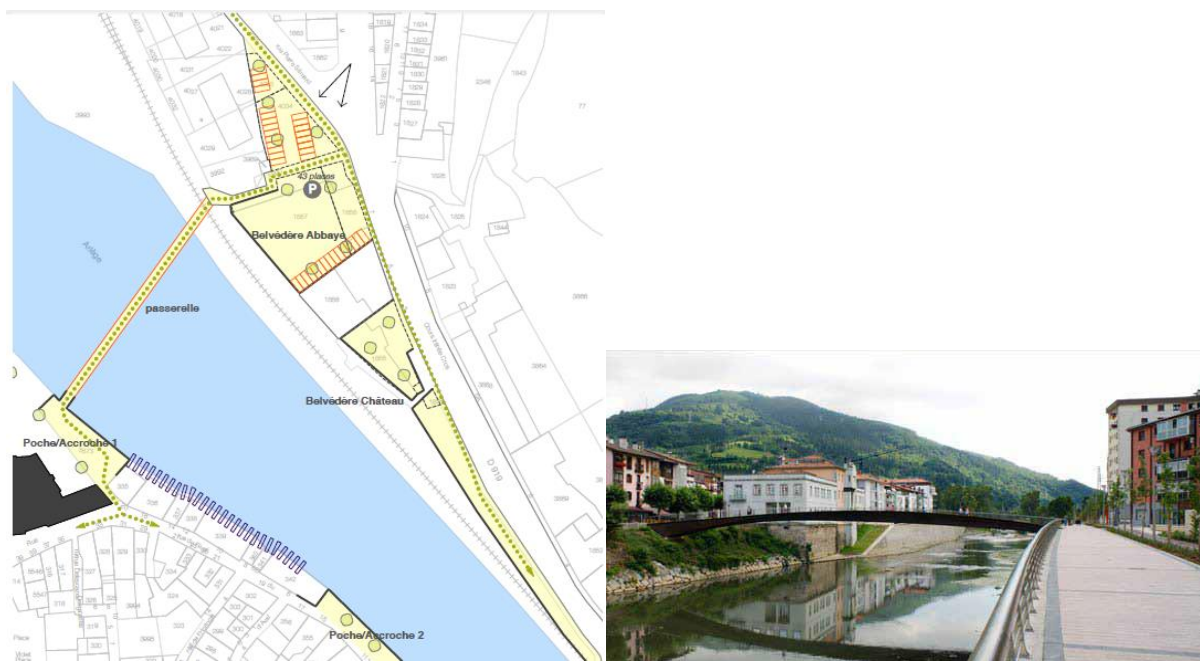


Figure 17 : Projet de passerelle et exemple de réalisation (Source : Barriquand & Frydlender)

Actuellement la collectivité ne possède pas la maîtrise foncière des parcelles de part et d'autre de l'Ariège. La création de la passerelle nécessite donc d'engager une discussion avec la SNCF concernant le franchissement du réseau ferroviaire, la Région Occitanie, les services de l'Etat (pour les jardins de la Préfecture ainsi que la question du franchissement par rapport au PPRI) ainsi que les propriétaires des parcelles en bordure de RN20 pour d'éventuelles acquisitions foncières. Le coût d'un tel ouvrage est estimé à 1,2 millions d'euros HT, dont une partie financée par l'ANRU (construction de l'ouvrage).

1.2.2 Le parking immeuble des jardins du Puech

Autre ouvrage important du projet urbain, la création d'un immeuble parking (144 places), avec une réelle façade urbaine qui requalifie l'entrée de ville, et permettrait de créer des places de stationnement en entrée de ville et ainsi répondre à cette problématique prégnante. En effet, une partie des places de parking serait réservée aux résidents du centre ancien (ceux de la Rue du Rival en particulier) via un système d'abonnement.



Photo 8 : Immeuble situé à l'emplacement du futur parking silo (Réalisation : Céline Dubarle)

L'immeuble actuel fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable et est éligible au RHI, avec DUP simplifiée « loi Vivien ». Cet immeuble a été estimé à 1 euro par le service des domaines et est donc facilement accessible à l'achat pour la collectivité. Néanmoins, ce dernier est situé en zone de PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) « chute de bloc » et la création de nouveaux logements est inenvisageable au vue de sa localisation.



Figure 18 : Projet de parking silo (Réalisation : Barriquand & Frydlander)

Le projet prévoit également la création d'un RDC avec commerces ainsi que sur le toit terrasse du parking. De plus, ce dernier permettrait d'accéder aux terrasses du Puech, situées sur la colline, et qui constituent un espace naturel important de Foix.

Ce projet fait l'objet d'une attente importante de la part des élus et des techniciens de l'OPH, principal opérateur dans le centre ancien, malgré quelques réticences de la part des Architectes des Bâtiments de France (ABF). En effet, ces derniers estiment que l'immeuble présente un certain intérêt patrimonial et doit être conservé au titre de l'AVAP.

Dans tous les cas, la collectivité devra réaliser de nombreuses études de faisabilité et acquérir les parcelles voisines. La réalisation et la gestion du parking pourront être engagées par délégation de service public. Le budget des travaux, hors études, acquisitions foncières et démolition comprises, est estimé à 15 000 euros HT/place, soit 2,2 millions d'euros HT. Ce budget est élevé comparé au coût moyen de création d'un parking silo, 12 000 euros/place. Des financements de l'ANRU et de l'ANAH (RHI) pourront être mobilisés conjointement pour la réalisation du parking silo, mais la plus grande part du financement de ce projet sera à la charge de la collectivité et/ou de l'intercommunalité.

1.2.3 Autres actions envisagées

- La redynamisation des allées de Villote. Ces dernières marquent la séparation entre le centre ancien et le reste de la ville et sont la principale porte d'entrée dans la ville. L'enjeu ici est de faciliter la traversée piétonne entre ces deux parties de la ville et de valoriser la gestion du stationnement, sans toutefois supprimer des places. Ce travail doit être mené conjointement entre le département, la ville et les autres partenaires (intercommunalité, Etat, etc).
- Le réaménagement du parc du château. Véritable atout du centre ancien et de la ville de Foix dans son ensemble, le Château est également pris en compte dans le projet urbain. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'une des actions vise à valoriser les espaces extérieurs du Château afin de les rendre accessibles à tous, et pas seulement aux touristes.
- La requalification des deux parcours piétons principaux. Le but est de renforcer les parcours commerciaux existants dans le centre ancien : rue de la Faurie, rue Saint Jammes, rue du Pont, rue Bayle et rue des Marchands, avec un traitement des espaces publics (revêtement sol, signalétique) pour améliorer la qualité des parcours, en particulier piétons.

Toutes ces actions sur les espaces publics ne sont qu'une partie du projet urbain, l'autre partie concerne essentiellement la production de logements.

2 Présentation de la programmation en matière de logement

2.1 Elaboration de la programmation

Pour réaliser la programmation de logements nous nous sommes appuyés sur les données issues du diagnostic et avons repris les enjeux déclinés dans la Partie 2. Nous avons pu voir que la ville connaît une croissance démographique faible (+ 0,2% par an entre 2008 et 2013) et que le centre ancien perd des habitants (- 2,3% par an entre 2008 et 2013). Ce dernier est composé de petits ménages jeunes (les 15-29 ans représentent 29,6% de la population du centre ancien), ainsi que de personnes âgées (phénomène de papy-boomer : souhait des personnes âgées de se rapprocher des services et commerces) et qu'il concentre une population plutôt précaire. En termes de logement, le centre ancien affiche une vacance importante, des petits logements, et une forte présence du locatif. Le parc actuel ne répond plus aux besoins contemporains et souffre de la concurrence de la périphérie. Le parc social, peu présent, est composé essentiellement de T3 et T4, alors que les ménages demandeurs sont majoritairement des personnes seules, en demande de petits logements (T2).

Les enjeux sont donc de favoriser le retour des familles et de « fixer » les jeunes actifs en début de parcours résidentiel, de répondre au vieillissement des ménages et au retour des personnes âgées en centre-ville et enfin d'accompagner les publics jeunes (phénomène de décohabitation, ...). En termes de logement, le but est de favoriser l'accès en centre-ancien, de travailler sur la qualité des logements et les typologies, et de développer l'offre en logements sociaux.

Pour y parvenir nous devons opérer un rééquilibrage du parc de logements vers des logements de qualité et répondant aux problématiques socio-démographiques présentées. Le but est de proposer des logements adaptés aux personnes âgées, de proposer des logements en accession à coût modéré ainsi que des logements locatifs sociaux de qualité, de rééquilibrer l'offre sur les petites typologies (T2/T3) et cibler des grands logements (T4 notamment) pour les profils plus familiaux et enfin de proposer une offre beaucoup plus qualitative via une offre de logements neufs dans le centre ancien.

La programmation doit également privilégier la commercialisation de logements en accession dont les prix de sortie sont adaptés aux différents profils et budgets des ménages, que nous avons déterminés suite à l'étude du marché immobilier (Cf. Partie 2).

Acquisition / Accession			Locatif		
Niveaux de prix	clientèle	Produit cible dans le CV / à développer	Niveaux de prix	clientèle	Produit cible dans le CV / à développer
Moins de 120 000€ /130 000€	Jeunes Ménages décohabitation ou en début de parcours professionnel	Maison de ville avec sorties + possibilité de stationnement appartement qualitatif avec sortie Neuf ou ancien prix doit être concurrentiel avec le pavillonnaire	300 - 450€	Etudiants	Orientation vers les studios / quelques T2 Appartements Prochaines des services et transports Locatif privé ou public
	120 000€ - 150 000€	Famille constituées		Maison de ville avec sorties ou jardin + possibilité de stationnement ou appartement neuf / peu ou pas de travaux	Personnes précaires
150 000€ - 250 000€		Personnes âgées	Orientation vers les petits logements pour les personnes âgées Maison de plein pied avec sorties ou appartement accessible (ascenseur) / Pas de travaux	450 - 600€	Jeune seul / Jeunes Ménages
	Ménages + aisés, cadres,	Maison individuelle ou belle bâtisse Appartement neuf avec sorties Sorties et stationnements /Pas de travaux	Travailleur actif		Maison de ville avec sorties ou jardin + possibilité de stationnement ou appartement de qualité Locatif privé
	investisseurs	Immeubles avec plusieurs appartements	600€ - 800€	Personnes âgées	Orientation vers les petits logements pour les personnes âgées Maison de plein pied avec sorties ou appartement accessible (ascenseur) Locatif privé
Nouvelles clientèles	Introduire des typologies peu présentes sur le marché local et compétitives par rapport au marché de l'ancien produit neuf, maisons de ville à 2500 - 3000 €/m2,	familles		Maison individuelle ou appartement avec jardins et stationnement Locatif privé	

Figure 19 : Echelle des prix et cibles de clientèle (Réalisation : Céline Dubarle - Urbanis)

Cibles de clientèle / typologie

Acquisition / accession			Locatif		
Niveaux de prix	clientèle	Typologies dominantes	Niveaux de prix	clientèle	Typologies dominantes
Moins de 120 000€ /130 000€	Jeunes Ménages décohabitation ou en début de parcours professionnel	T2/T3	300 - 450€	Etudiants	Studio / T2
	120 000€ - 150 000€	Famille constituées		T4 / T5	Personnes précaires
150 000€ - 250 000€		Personnes âgées	T2 adapté	450 - 600€	Jeune seul / Jeunes Ménages
	Ménages + aisés, cadres,	T4 / T5	Travailleur actif		T2/T3
	investisseurs	T1 au T3	600€ - 800€	Personnes âgées	T2 adapté
Nouvelles clientèles	Produit innovant T4/T5	familles		T4 / T5	

Tendre vers 40% de la programmation

Tendre vers 60% de la programmation

Figure 20 : Cibles de clientèle et typologie (Réalisation : Céline Dubarle - Urbanis)

La programmation en accession devra représenter 40% de la programmation totale afin de diversifier l'offre de logements en centre ancien. D'autres types de produits en accession devront également être envisagés, pour engager une diversification cohérente avec le potentiel du marché local. En accession le budget maximum des ménages est de 150 000 euros, pour une maison individuelle d'environ 100m². En centre ancien, les logements proposés ne devront donc pas excéder 120 000 euros pour être concurrentiels. En matière de logements sociaux, la production devra s'orienter vers des T2/T3, qui constituent la majeure partie de la demande. Enfin, tout ce travail n'aboutira pas si l'on ne tient pas compte de la concurrence de la périphérie, en travaillant notamment sur les documents existants (PLU /SCOT) ou à créer (PLH) tout en développer des produits (prix et typologie) attractifs.

Une fois les grandes orientations de programmation définies, le travail a été de déterminer quel volume de production proposer et quels seront les besoins en logements. En l'absence de PLH, le SCOT constitue le document cadre à partir duquel nous avons réalisé plusieurs *scenarii* d'évolution démographique qui vont mener à différentes estimations en termes de besoins en nouveaux logements. Notre programmation s'échelonne sur la durée du SCOT, soit jusqu'en 2032.

Nous avons donc élaboré trois *scenarii* :

- **Un scénario « SCOT » 2012-2032**, qui reprend les grandes orientations de ce document. Ce document souhaite « *conforter les deux pôles urbains du territoire* », à savoir Foix et Pamiers. Il prévoit une croissance de + 1,16% par an sur 20 ans, soit 7 300 habitants supplémentaires répartis sur les deux pôles. Cette évolution induit la création de 1 447 résidences principales supplémentaires à 20 ans pour Foix. Chaque commune devra produire « *20% de la production de logements sous forme de renouvellement urbain* », soit par la remise sur le marché de logements vacants, soit par démolition/reconstruction de logements, soit par comblement de dents creuses. Pour les communes où la vacance des logements dépasse les 7%, les projets communaux devront permettre la « *remise sur le marché d'au moins la moitié des logements vacants* ». Enfin, pour les communes de plus de 1 000 habitants, il faut au moins 20% de logements sociaux parmi la production nouvelle. Avec ce scénario les besoins annuels ont été estimés à 73 logements pour la période 2017-2032.
- **Un scénario « au fil de l'eau »** qui reprend les éléments du diagnostic, notamment en matière d'évolution démographique, avec une croissance stable de + 0,2% par an. Ce scénario suit la tendance actuelle. Ainsi la taille des ménages continue à diminuer pour atteindre 1,89 personnes/ménage, au lieu de 1,94 aujourd'hui. La vacance, elle, diminue légèrement grâce à l'action de l'OPAH-RU en cours. Nous retrouvons toujours 20% de la production de logements sous forme de renouvellement urbain. Avec ce scénario les besoins annuels ont été estimés à 19 logements pour la période 2017-2032.
- Enfin le dernier scénario est finalement une synthèse des deux. **Ce scénario « intermédiaire »** prévoit une croissance selon la médiane des précédents scénarios : + 0,68% par an. La taille des ménages connaît une diminution tendancielle, comme dans le scénario précédent : 1,89 personnes/ménage. En matière de logement, 20% de la production se fait sous forme de renouvellement urbain, conformément aux prescriptions du SCOT. La vacance a diminué de 25%.

Nous avons choisi, en accord avec les élus, de privilégier le scénario « intermédiaire », qui nous semble plus ambitieux que le scénario « au fil de l'eau », mais plus réaliste en termes de croissance démographique que le scénario adossé au SCOT.

Scénario "intermédiaire"		2017		2032	
Population municipale	9 731			10 772	0,68%
Population hors ménage	247			1 400	12,26%
Pop. des ménages (RP)	9 484			10 499	0,68%
Taille des ménages	1,94			1,89	-0,18%
Résidences principales	4 883	81,1%		5 555	86,3%
Résidences secondaires	298	4,9%		250	3,9%
Logements vacants	842	14,0%		632	9,8%
Total logements	6 023			6 437	
				Estimation des besoins annuels 2017-2032	45

Tableau 5 : Scénario de programmation de logements (Réalisation : Céline Dubarle – Urbanis)

En appliquant les différents paramètres énoncés ci-dessus, nous arrivons à une estimation d'un besoin de 45 logements par an entre 2017 et 2032 pour la ville de Foix.

Cette estimation est valable pour l'ensemble de la ville de Foix. Il faut maintenant la décliner à l'échelle du centre ancien. Sur les 45 logements/an pour Foix, nous sommes partis du principe que 20% seront sous forme de renouvellement urbain pour être en accord avec les prescriptions du SCOT et qu'ils seront localisés dans le centre ancien, soit 11 logements. Le reste de la production, soit 34 logements, concerne de la production neuve (80%), ce qui correspond à la moyenne des logements commencés par an). Parmi la production neuve, 5% de cette dernière est située en centre ancien, soit 2 logements par an jusqu'en 2032.

En centre ancien, la production globale est donc estimée entre 12 et 13 logements par an, soit 188 logements au total à produire sur 15 ans.

Une fois les volumes fixés, l'enjeu est de savoir qui va les produire. Au vu de la situation actuelle, nous avons estimé que sur les 188 logements à produire sur 15 ans, 60 à 65 logements pourront l'être suite à l'OPAH-RU en cours. Entre 123 et 128 logements seront produits par l'OPH, des promoteurs ou encore par des propriétaires et des investisseurs privés.

Suite aux orientations de programmation présentées précédemment, l'objectif est d'avoir une production qui tend vers 40% de la production en accession et 60% en locatif. En termes de typologie, au vue des données du diagnostic, nous avons choisi de tendre vers la répartition suivante :

T1	T2	T3	T4	T5 et +
10%	60 -65%		25- 30%	

Tableau 6 : Répartition de la programmation selon les typologies de logements (Réalisation : Céline Dubarle - Urbanis)

Suite à cela, nous avons réalisé un listing d'immeubles dans lesquels cette programmation pourrait être réalisée. Cette proposition est issue de l'étude de faisabilité RHI-THIRORI qui avait identifié les immeubles potentiellement éligibles. Pour chaque immeuble nous avons d'ailleurs précisé quel type de financement était mobilisable pour la collectivité : ANAH (pour le RHI-THIRORI et si un arrêté ou une DUP est en cours sur l'immeuble) ou ANRU.

Pour chaque immeuble, le nombre potentiel de logements a été précisé, ainsi que la question des besoins en relogement. Nous verrons que sur certains secteurs du centre ancien, cette question est prégnante (*Cf. Annexe 4*).

Au total, nous avons relevé un potentiel de 97 logements, dont 36 logements déjà occupés, ce qui induit une production de 61 nouveaux logements. La répartition des typologies est la suivante :

nb de logts	T1	T2	T3	T4	T5	T6
97	7	24	32	27	1	6
%	7%	25%	33%	28%	7%	

Tableau 7 : Répartition des logements à produire dans le centre ancien (Réalisation : Céline Dubarle - Urbanis)

Nous allons présenter et détailler certaines opérations proposées dans le cadre du NPNRU, identifiées sur la carte ci-dessous.

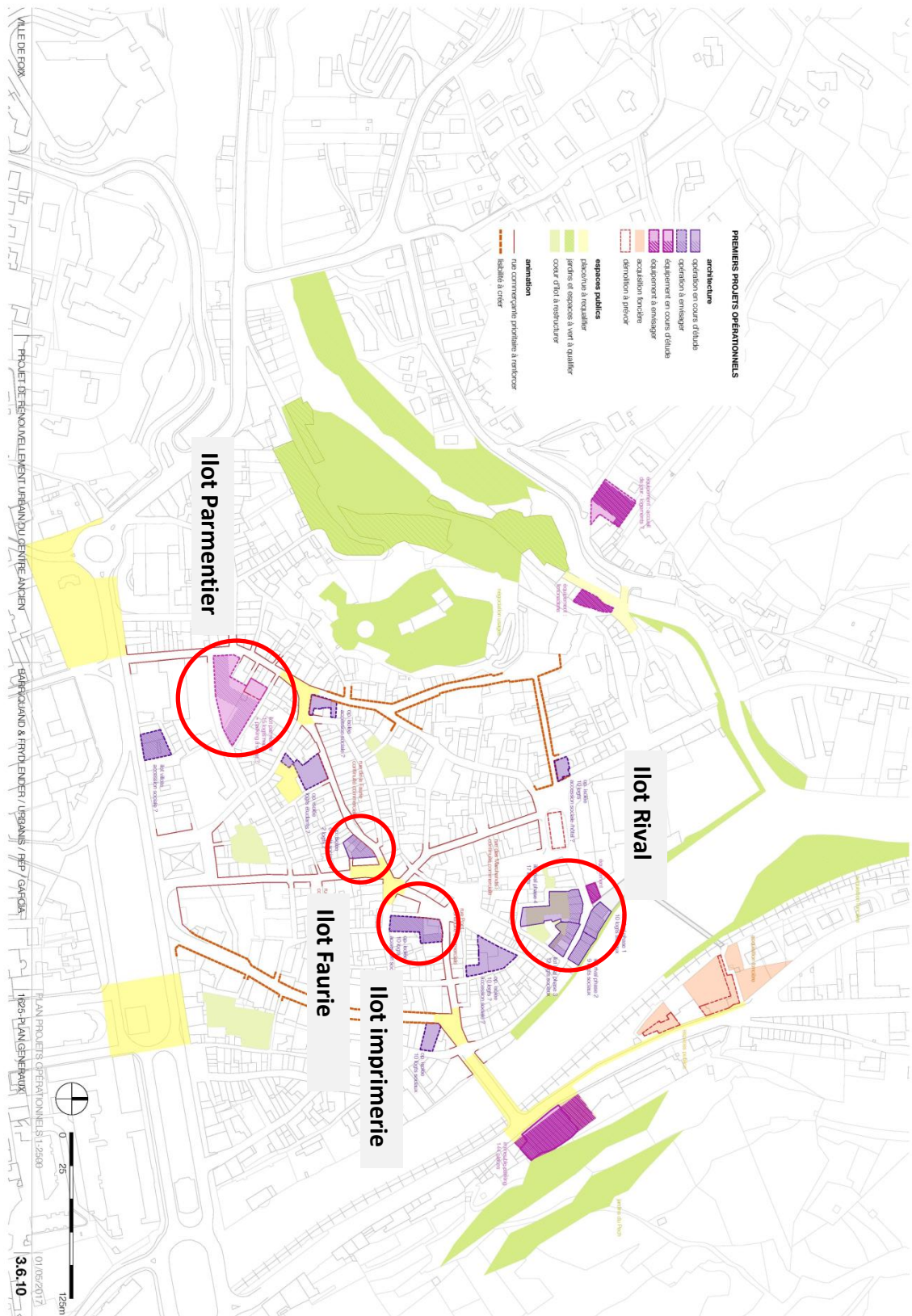


Figure 21 : Localisation des projets opérationnels envisagés (Source : Barriquand & Frydlender)

2.2 Les opérations clés en matière de production de logements

2.2.1 Ilot Faurie



Figure 22 : Localisation de l'îlot Faurie (Source : Barriquand & Frydlender/Céline Dubarle)

Cet îlot constitue l'une des priorités des élus, car il est situé dans un secteur dynamique et central de la ville. Quatre immeubles sont concernés par l'opération, le 2-4-6 rue de la Faurie et le 37 rue Labistour. Les trois immeubles rue de la Faurie ont été détruits dans un incendie. Au vu de l'état des bâtiments, la collectivité pourrait engager une négociation pour acquisition ou une expropriation loi Vivien. Des subventions RHI pourraient donc être mobilisées. La municipalité ne devrait pas rencontrer de difficultés pour acquérir le foncier. Ces immeubles devraient faire l'objet d'une démolition/reconstruction ou d'une réhabilitation lourde, suivant les faisabilités techniques. Les façades seraient conservées afin de garder une cohérence avec le reste de la rue. Le 37 rue Labistour fait actuellement l'objet d'une demande de subventions ANAH dans le cadre de l'OPAH-RU et pourrait donc sortir de ce projet si les travaux de réhabilitation sont réalisés par le propriétaire. Néanmoins, ce bâtiment possède un fort enjeu patrimonial (façade à pan de bois) et sa réhabilitation devra tenir compte de l'avis de l'AVAP.



Figure 23 : Schéma d'intervention et exemples de produits de sortie à Bayonne (Source : Barriquand & Frydlender)

Le projet de sortie concerne une fusion des immeubles et la création d'un passage en rez-de-chaussée vers l'impasse situé à l'arrière. Au rez-de-chaussée, un local commercial de 100m² environ serait créé. Au total 2 T1 et 1 T2 seraient bâtis sur le 2,4,6 rue de la Faurie. Sur le 37 rue Labistour, le mandataire estime qu'il peut y avoir 3 logements (T1, T2 et T3).

Un opérateur s'est déjà positionné sur cette opération. L'achat reste toutefois à la charge de la collectivité. Le local commercial sera rétrocédé à cette dernière une fois le projet achevé. En termes de coûts, le projet pour les trois immeubles est estimé à plus de 300 000 euros (acquisition, portage, réhabilitation), mais l'ANAH peut en financer 65% dans le cadre du dispositif RHI-THIRORI.

2.2.2 Ilot Rival



Figure 24 : Localisation de l'îlot Rival – rue du Rival (Source : Barriquand & Frydlender / Céline Dubarle)

Cet îlot est le plus complexe à traiter du fait du nombre de parcelles, et du nombre de propriétaires fonciers, mais aussi car les immeubles sont quasiment tous occupés. Dans ce contexte il doit faire l'objet d'un traitement en trois phases. Néanmoins cet îlot reste une des priorités de la mairie, qui souhaite y développer une offre en accession. D'un point de vue patrimonial, l'enjeu est la recherche d'une cohérence du linéaire des façades et la nécessité de retrouver les hauteurs d'immeubles d'origine, car certains ont pu faire l'objet de surélévation.

Les phases 1 et 2 concernent les parcelles situées en bord d'Ariège. Ces parcelles restent les plus faciles à traiter d'un point de vue architectural et de propriété foncière.



La phase 1 se concentre sur le 18 et le 20 rue du Rival. Si le 20 est une maison de ville, occupée et en bon état, le 18, est vacant depuis plusieurs années et nécessitera une réhabilitation lourde. Dans les deux cas, la ville pourrait les acquérir lors d'un achat à l'amiable. Sur le 18, la mise en place d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable après une visite de l'ARS (Agence Régionale de Santé) permettrait de bénéficier de l'expropriation Vivien. Un opérateur interviendrait sur ces deux immeubles. 8 logements pourraient être créés : 3 T2, 3 T3 et 2 T4.



Photo 9 : Immeubles concernés par le projet rue du Rival et exemples d'interventions contemporaines à Troyes
(Réalisation : Céline Dubarle/ Barriquand & Frydlender)

La phase 2 concerne les immeubles 10, 12 et 14 rue du Rival. Actuellement, 5 logements sont occupés. Lors de cette phase, ils devront alors être relogés avant toute intervention. La collectivité pourrait acquérir ces logements en négociant à l'amiable avec les différents propriétaires, même si des difficultés peuvent être rencontrées pour le 10, immeuble en indivision et dans lequel des travaux de rénovation ont été engagés, mais sans être terminés.

Le projet prévoit la démolition du 12 afin de créer une cage d'escalier qui pourrait desservir le 10 et le 14. 11 logements seraient créés : 7 T3, 2 T1 et 2 T4. La collectivité est en charge de l'acquisition du foncier et avec l'intervention d'un opérateur public sur ces immeubles.

Ces deux phases seront liées au projet de parking silo en entrée de ville, car ce dernier permettra de proposer des stationnements aux locataires et aux propriétaires de ces logements.

La phase 3 est pour l'instant en suspens et ne sera réalisée que lorsque les deux premières seront achevées. Cette phase concerne 5 immeubles et est plus complexe que l'intervention de l'autre côté de la rue. En effet, sur les 22 logements existants, 18 sont actuellement occupés. De plus, il n'y a pas encore d'opérateur positionné sur ce projet. Enfin, la configuration de l'îlot pose la nécessité d'une intervention en cœur d'îlot, avec un curetage envisagé pour créer des cours intérieures. Le projet proposé par le mandataire prévoit la création de 5 T3 et 2 T2, soit 7 logements, au lieu des 22 actuels. Nous reviendrons sur l'intervention de l'îlot Rival et les difficultés rencontrées dans la dernière sous-partie.

2.2.3 Îlot Imprimerie



Figure 25 : Localisation de l'ancienne imprimerie (Source : Barriquand & Frydlander / Céline Dubarle)

Cet îlot est composé de deux immeubles. Un des deux appartient déjà à la collectivité et est composé d'un bâtiment d'une cour et de garages. Le second est actuellement en vente. Tous deux sont vacants. Les garages peuvent être détruits, mais le bâtiment principal est protégé au titre de l'AVAP et les modifications éventuelles devront faire l'objet d'une autorisation de l'ABF. Aucun des deux bâtiments ne fait l'objet d'un arrêté ou d'une DUP, donc seuls les financements ANRU seront mobilisables.

L'OPH s'est positionnée pour acquérir le bâtiment principal et souhaite, via sa SCOP (Société Coopérative et Participative) « Un toit pour tous », proposer des logements en accession sociale en plus de logements locatifs sociaux. L'OPH était partie du principe de créer 6 logements en accession et 3 en locatif, en proposant des T4 et T5 et en gardant les surfaces déjà présentes dans le bâtiment, alors que le mandataire propose de créer 20 logements (10 T2, 4 T3 et 6 T4). Ces logements en accession bénéficieront de places de stationnement.

2.2.4 Ilot Parmentier



Photo 10 : la place Parmentier aujourd'hui (Source : Barriquand & Frydlender)

Ce dernier projet est peut être celui qui constituera la « vitrine » du projet urbain. En effet, le mandataire propose une opération de construction de logements neufs dans le centre ancien de Foix. Il permettrait d'offrir des logements en accession de qualité, et qui répondent aux besoins contemporains en termes de confort. Les immeubles seront construits sur des terrains appartenant déjà à la collectivité (parking et place situés derrière la mairie). Cet emplacement dispose d'une vue sur le château qu'il est nécessaire de valoriser et conserver. Les deux immeubles à pan de bois situés à côté de la Place seront également mis en valeur.



Figure 26 : Schéma d'intervention îlot Parmentier (Source : Barriquand & Frydlender)

Le parking existant ne sera pas supprimé mais sera élevé sur 2 niveaux au lieu d'un seul actuellement. Deux bâtiments modernes seront créés, avec un commerce en rez-de-chaussée. Les 14 logements seront proposés en accession. Ce projet pourra être porté par un promoteur immobilier privé ou par l'OPH, même si cette dernière ne s'est pas positionnée sur cet îlot. Nous reviendrons sur cette question dans la dernière sous-partie concernant l'analyse critique du projet.

3 Analyse critique du projet et limites à l'action

Après avoir présenté le projet urbain dans ses grandes lignes, il s'agit maintenant de porter un regard un peu plus critique à son sujet. En effet, ce projet urbain n'est pas exempt de défauts et doit également faire face à certaines limites, qui pourraient potentiellement remettre en question son bon déroulement. Cette critique s'appuie sur la comparaison avec les éléments développés dans la première partie du mémoire, et la réalisation de cette étude sur le terrain.

- **Les difficultés rencontrées lors d'élaboration du projet urbain**

Pour réaliser cette programmation de logements nous nous sommes appuyés sur un diagnostic socio-économique et une étude du marché immobilier. Des enjeux ont été dégagés et ont permis de déterminer des orientations de programmation en matière de logements. Nous sommes partis d'une méthodologie de calcul de volume de production utilisée pour les PLH.

Une fois le volume déterminé, nous avons proposé, en interne, une première programmation. Cette dernière était basée sur l'estimation faite par des architectes/techniciens du bâtiment sur les immeubles identifiés lors de l'étude de calibrage et de faisabilité RHI-THIRORI. Or le mandataire de l'étude, a choisi de proposer sa propre programmation, avec un nombre différent de logements et des typologies revues.

La première difficulté a donc été d'arriver à trouver un compromis entre les deux programmations envisagées, notamment autour de la nature de l'offre, car nous avons deux visions très différentes. De plus, l'OPH étant l'opérateur principal dans cette étude, ce dernier avait lui aussi déjà prévu un volume de logements et des prévisions d'intervention de son côté.

La deuxième difficulté repose sur l'harmonisation entre notre étude, l'étude de RHI-THIRORI et l'étude AVAP en matière de choix des immeubles potentiellement concernés. En effet, un premier projet du mandataire visait à restructurer complètement un immeuble rue du Rival, or l'AVAP a démontré que cela serait impossible suite à la découverte de fresques dans le sous-sol de l'immeuble en question.

Le projet urbain a donc dû s'adapter aux enjeux patrimoniaux identifiés dans le cadre de l'AVAP et évoluer en fonction de cela. De plus, il a fallu également tenir compte des possibilités techniques et financières offertes dans le cadre de RHI-THIRORI pour choisir les immeubles à retenir dans le projet.

- **Une volonté politique forte ?**

Au fil des différents comités de pilotage, les élus ont affiché leur ambition de profiter de la possibilité qui leur est offerte par le NPNRU pour faire évoluer le centre ancien de Foix. Dans les faits, nous avons pu constater passer des discours aux actes s'avérait loin d'être simple. Certains projets portés par tout le groupement ont été remis en question par les élus, pas forcément convaincus de leur utilité. C'est le cas notamment de l'îlot Parmentier, présenté dans la sous-partie précédente. Ce projet d'opération neuve envisagé comme « vitrine du projet urbain » a d'abord été abandonné par les élus, avant de finalement revenir sur leur décision lors du dernier comité de pilotage. L'aménageur n'est là au final que pour faire des propositions mais ce sont les élus qui décideront ou non d'intégrer tel ou tel projet dans la convention avec l'ANRU. Ils sont donc libres de refuser un projet sans donner de justifications. La passerelle est également considérée par ces derniers comme non-prioritaire.

La ville ne pourra pas intervenir seule pour mettre en place les différentes actions. Mais pour l'instant l'intercommunalité ne s'est pas positionnée pour intervenir. Or cela pourrait permettre d'obtenir davantage de financements de l'ANRU car si c'est la Communauté d'Agglomération qui porte une action, 35% du projet sera financé, contre 15% seulement si seule la ville s'engage.

Quid de la question de l'ingénierie associée au projet ? Pour l'instant il n'y a pas de poste de chargé de mission renouvellement urbain à la ville de Foix. Or la mise en place d'un tel projet nécessite un technicien à temps plein quand seront établies les déclarations préalables, les DUP travaux, etc. L'absence d'un technicien dédié à ce projet peut laisser entendre que la collectivité n'est peut-être pas prête à s'impliquer à 100% dans le projet urbain.

- **Quels opérateurs pour le projet urbain ?**

Dans la première partie du mémoire nous avons présenté les différents acteurs impliqués dans un projet de renouvellement urbain. La collectivité a une fonction de coordination et de pilotage du projet. Elle intervient sur l'acquisition du foncier, l'aménagement des espaces publics, etc.

L'autre acteur de ce projet urbain est l'OPH de l'Ariège, l'unique aménageur du projet. Ce bailleur social devrait intervenir sur la quasi-totalité des opérations de logements prévues. Si le plus souvent, les opérations peuvent être réalisées par les bailleurs, cela limite quand même les possibilités de réalisations des opérations. De plus, un seul acteur ne pourra pas forcément supporter la charge financière que réclame une telle intervention, et ce malgré les aides de l'ANRU, de l'ANAH, de la

collectivité, etc. Enfin, si l'intervention d'un ou de plusieurs bailleurs sociaux dans les quartiers d'habitat social se justifie par le fait que ces derniers possèdent une part importante du patrimoine, dans un centre ancien ce n'est pas le cas, et ne faire intervenir que des bailleurs sociaux peut aller à l'encontre de la recherche d'une certaine mixité sociale « par le haut ».

A l'heure actuelle, la collectivité n'a aucune visibilité sur d'éventuels investisseurs privés susceptibles d'intervenir dans le centre ancien de Foix. Il s'agit pourtant d'un « opérateur » primordial, mais dont il est difficile d'anticiper et d'intégrer les actions dans le projet urbain. Le seul investisseur potentiel pourrait être la SCI du Rival, qui possède de nombreux immeubles dans le centre ancien de Foix.

Un EPF devait être créé à l'échelle du département cette année, or il semblerait aujourd'hui qu'il ne soit plus d'actualité. Pourtant, cet acteur aurait été utile pour appuyer l'intervention de la collectivité dans l'acquisition du foncier. Néanmoins, la situation pourrait évoluer, puisqu'en 2018, l'EPF de l'ancienne région Languedoc-Roussillon devrait étendre son action dans l'ancienne région Midi-Pyrénées et donc jusqu'en Ariège.

Au final, le système d'acteurs concerné par ce projet urbain est très restreint et limité dans ses possibilités d'actions, puisque excepté l'OPH, aucun aménageur généraliste (SEM, EPL, OPA, etc) n'est présent. De plus, la collectivité semble ne compter que sur l'OPH pour porter les différents projets. L'OPH est donc en position de force et de négociation par rapport à la collectivité car si le bailleur se désengage des opérations envisagées, la collectivité perd son principal et unique aménageur. L'autre question concerne la capacité d'action du bailleur. En effet, au vu du nombre d'opérations du projet urbain pourra-t-il intervenir de manière efficace dans tous les projets ?

Ce projet urbain risque donc de rencontrer des difficultés dans sa mise en œuvre si la collectivité ne cherche pas d'autres investisseurs qui pourraient intervenir en complément de l'action du bailleur social. Il semble difficile pour ce type de ville d'attirer de nouveaux investisseurs, d'organiser de nouveaux partenariats, notamment lorsqu'elle a toujours travaillé avec le même partenaire « historique ».

- **La question du phasage**

Comme nous avons pu le voir, un projet urbain se met en place à long terme. Cependant, les élus veulent que le projet urbain soit rapidement opérationnel. Malgré tout, certaines actions peuvent être réalisées à court terme suivant leur complexité ou non de mise en place.

Le phasage proposé par le mandataire s'étale sur toute la durée de la convention ANRU, et pour certains projets au-delà de cette période. En effet, il est difficile d'avoir une vision d'ensemble et surtout une vision à long terme sur certains îlots pour lesquels la collectivité n'a pas la maîtrise du foncier. Dans ces conditions il est donc difficile de prévoir des aménagements si le propriétaire de l'immeuble ne veut pas vendre son bien et/ou si ce dernier a d'autres projets. De plus, si le propriétaire a un bien en bon état et/ou occupé, la collectivité ne pourra pas intervenir. Dans le cadre du projet urbain de Foix, nous avons pu rencontrer cette situation sur l'îlot Rival, en particulier sur la phase 3. Le projet urbain reste donc très vague sur cette phase. De plus, une phase 4 a un temps été envisagée sur le haut de la rue du Rival avant d'être abandonnée, au vu du nombre d'immeubles impliqués et de l'absence de maîtrise foncière.

Le phasage du projet va donc en grande partie dépendre de la question de l'acquisition foncière et du temps plus ou moins important que cela puisse prendre. En effet, il peut y avoir un décalage important dans le phasage entre le moment de l'acquisition foncière et le moment de la commercialisation des logements.

De plus, la question du relogement peut également remettre en question ce phasage. Cette question est essentielle dans la réalisation d'un projet urbain, mais semble pour l'instant sous-estimée par la collectivité. Si cette problématique ne se pose pas sur les îlots Faurie, Parmentier et Imprimerie, ce n'est pas le cas sur l'îlot Rival. En effet, un nombre important d'immeubles étant occupés, principalement par des locataires, la collectivité et le bailleur social devront s'occuper du relogement des occupants.

Dans la réalité, la mise en place d'un projet urbain ne correspond donc pas tout à fait à la théorie. Les outils et les acteurs impliqués peuvent ainsi différer d'un territoire à un autre suivant les spécificités de ce dernier, de même que le degré d'implication ainsi que les capacités d'action des acteurs.

Conclusion

Quelle conclusion tirer de ce mémoire ? La problématique de départ était de savoir dans quelle mesure le renouvellement urbain est devenue une stratégie d'aménagement essentielle pour intervenir dans les centres anciens dégradés et les redynamiser. Mais derrière ce concept, l'objectif était d'appréhender de quelle manière on intervient : quels sont les outils, les moyens et les acteurs mobilisables pour mener à bien un projet de renouvellement urbain en centre ancien.

Dans les villes petites et moyennes, les centres anciens connaissent un déclin depuis de nombreuses années alors que dans un même temps la ville ne cessait de s'étendre toujours plus loin. Mais depuis les années 2000, les pouvoirs publics ont décidé d'intervenir pour limiter cet étalement urbain et essayer de « reconquérir ces centres anciens dégradés ». Le renouvellement urbain est devenu depuis des décennies un concept prépondérant en urbanisme et en aménagement du territoire. L'idée de reconstruire la ville sur la ville induit d'intervenir dans les centres anciens dégradés, situés en plein cœur de nos villes.

Ces derniers possèdent certaines caractéristiques qui leur sont propres : présence d'un patrimoine bâti important, concentration des fonctions urbaines et des emplois, etc. Les centres anciens dégradés, comme nous avons pu le voir à travers l'exemple de Foix, concentrent différentes problématiques, dont les principales sont la concentration d'une population précaire ainsi que la présence d'une vacance des logements importante et souvent corrélée à la forte présence d'un habitat dégradé.

Si le concept de renouvellement urbain recouvre dans des domaines divers et variés de l'aménagement (habitat, transports, espaces publics, commerces, etc), l'habitat y occupe une place centrale. En effet, un territoire sans habitants est un territoire sans vie. L'enjeu est d'arriver à produire des logements qui correspondent aux besoins de la population, afin de procéder à un « rééquilibrage » en termes de population et ainsi de tendre vers plus de mixité sociale, qui fait souvent défaut à certains centres anciens.

Chaque projet de renouvellement urbain repose sur des systèmes d'acteurs plus ou moins étendus et complexes, ainsi que sur une multitude d'outils opérationnels. Outre les collectivités, l'ANAH et l'ANRU sont les principaux financeurs des projets de renouvellement urbain à travers le NPNRU, pour l'ANRU, et les différentes opérations pour l'ANAH.

Mais comment intervenir ? A travers la présentation de la programmation réalisée pour le projet urbain de Foix nous avons pu entrevoir toute la difficulté et la complexité d'arriver à concilier ce qui relève de la théorie (quelle typologie (accession/location), quelle surface proposer et pour quel type de publics?) et la réalité. Le principal problème auquel peut être confronté l'aménageur en centre ancien est celui de la propriété, car la collectivité est rarement propriétaire du foncier sur lequel se base son projet urbain. L'autre difficulté rencontrée lors du travail est à fois qu'il n'y a pour l'instant qu'un seul opérateur, à savoir l'OPH, à intervenir dans la programmation. Cela est lié en partie au contexte territorial qui pèse fortement sur la capacité de mobilisation des acteurs publics et privés. Comment alors mener à bien un projet urbain avec un système d'acteurs réduit ? Et comment arriver à retrouver de la mixité quand le seul opérateur dans le centre ancien de Foix est le bailleur social ?

Au-delà des questions soulevées par la réalisation de cette étude, cela m'a permis d'appréhender les difficultés que l'on peut rencontrer en travaillant avec un autre bureau d'études qui n'a pas forcément la même vision des choses. Si le bureau d'études est en charge de l'élaboration, c'est bien évidemment la collectivité qui aura le dernier mot et nous pouvons nous demander si tous les projets proposés aux élus seront finalement mis en place à l'avenir ? Il y a donc un décalage entre la théorie et la situation effective, liée à la volonté et à l'engagement plus ou moins important de la collectivité et des élus, ainsi qu'aux capacités des territoires.

Ce stage m'a permis d'avoir un autre regard sur l'action publique et sur la mise en œuvre des principes d'aménagement, en particulier en ce qui concerne l'habitat, sans toutefois être déconnecté de ce que ma formation a pu m'apporter. Cette dernière m'a également permis d'avoir un regard d'ensemble sur la question de l'intervention en centre ancien, en ne restant pas focalisé uniquement sur l'habitat. Mais ce stage m'a aussi permis de développer d'autres compétences professionnelles que celles acquises, notamment sur les questions d'habitat et les différents outils mobilisables pour améliorer la qualité des logements (OPAH-RU, RHI-THIRORI, etc), dans une approche plus opérationnelle.

L'intervention en centre ancien dégradé étant aujourd'hui devenue une priorité des collectivités, nul doute que le travail dans cette thématique risque fort de s'accroître dans les années à venir. Etant donné le caractère transversal de l'intervention en centre ancien, je souhaiterais travailler sur cette thématique dans les années à venir, en particulier sous l'angle de l'habitat.

Table des illustrations

CARTE 1 : LOCALISATION DE FOIX (REALISATION : CELINE DUBARLE)	29
CARTE 2 : PERIMETRE QPV (SOURCE: CONTRAT DE VILLE).....	30
FIGURE 1 : ORGANIGRAMME DU GROUPEMENT DE L'ETUDE (SOURCE : BARRIQUAND & FRYDLENDER)	31
CARTE 3 : EVOLUTION DE LA POPULATION A FOIX ENTRE 2008 ET 2013 (REALISATION : CELINE DUBARLE)	34
CARTE 4 : EVOLUTION DE LA POPULATION DE LA VALLEE DE L'ARIEGE ENTRE 2008 ET 2013 (REALISATION CELINE DUBARLE).....	34
FIGURE 2: DESTINATION GEOGRAPHIQUE DES HABITANTS QUI QUITTENT FOIX ET ORIGINE GEOGRAPHIQUE DES NOUVEAUX ARRIVANTS EN 2013	35
FIGURE 3: STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION EN 2013	36
CARTE 5: TAILLE DES MENAGES A FOIX EN 2013 (REALISATION : CELINE DUBARLE)	37
TABLEAU 1 : LES PRINCIPAUX INDICATEURS DE PRECARITE A FOIX EN 2013 (INSEE)	37
CARTE 6: PART DES MENAGES VIVANT SOUS LE SEUIL DE BAS REVENUS EN 2013 (REALISATION : CELINE DUBARLE).....	38
TABLEAU 2: TYPE D'ACTIVITE DES 15-64 ANS EN 2013 (INSEE).....	39
FIGURE 4 : CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES DES ACTIFS EN 2013.....	39
FIGURE 5 : CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES DES ACTIFS DANS LE CENTRE ANCIEN EN 2013	40
FIGURE 6 : REPARTITION DES EMPLOIS OFFERTS PAR SECTEURS D'ACTIVITES EN 2013 (SOURCE: DIAGNOSTIC PLU DE FOIX).....	40
CARTE 7 : LOCALISATION DES COMMERCE SUIVANT LEUR TYPOLOGIE (SOURCE : CCI DE L'ARIEGE).....	41
FIGURE 7: ORGANISATION PAYSAGERE DE FOIX (SOURCE: DIAGNOSTIC AVAP)	42
PHOTO 1 : EGLISE ST VOLUSIEN ET CHATEAU DES COMTES DE FOIX (REALISATION: CELINE DUBARLE / EMMANUEL GARCIA)	42
CARTE 8 : LIMITES PARCELLAIRES DU CENTRE ANCIEN (SOURCE: DIAGNOSTIC AVAP).....	43
PHOTO 2 : EXEMPLES DE TYPOLOGIES ARCHITECTURALES (REALISATION : CELINE DUBARLE / EMMANUEL GARCIA)	44
FIGURE 8 : LES DIFFERENTS TYPES DE PARCELLES (SOURCE : BARRIQUAND ET FRYDLENDER)	44
CARTE 9: LOCALISATION DES ESPACES PUBLICS DANS LE CENTRE ANCIEN (SOURCE : BARRIQUAND ET FRYDLENDER)	45
PHOTO 3 : JARDIN PUBLIC DE FOIX (SOURCE : VILLE DE FOIX)	45
PHOTO 4 : EXEMPLES DE PLACES ET RUES REHABILITEES (REALISATION : CELINE DUBARLE)	46
CARTE 10 : CIRCULATION ET STATIONNEMENT DANS LE CENTRE ANCIEN (SOURCE: BARRIQUAND ET FRYDLENDER)	47
FIGURE 9 : REPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS (SOURCE : INSEE 2013)	48
FIGURE 10 : STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES (SOURCE : INSEE 2013).....	48
FIGURE 11 : TYPOLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES.....	49
FIGURE 12 : DATE DE CONSTRUCTION DES RESIDENCES PRINCIPALES.....	50
CARTE 11 : DATE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS (SOURCE MAJIC 2015)	50
FIGURE 13 : RESIDENCES PRINCIPALES EN CATEGORIES CADASTRALES 6,7 ET 8	51
PHOTO 5 : EXEMPLES D'IMMEUBLES VETUSTES (REALISATION: CELINE DUBARLE)	52
TABLEAU 3: DONNEES SUR LA VACANCE A FOIX EN 2013.....	52
CARTE 12 : LOCALISATION DES IMMEUBLES VACANTS (REALISATION : U2E)	53
FIGURE 14 : TAILLE DES LOGEMENTS SOCIAUX A FOIX EN 2016.....	54
FIGURE 15: TAILLE DES MENAGES DU PARC SOCIAL	55
FIGURE 16 : TYPOLOGIE DES LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS/DEMANDES	55
TABLEAU 4 : COMPARAISON LOYER AU M ² PARC PUBLIC ET PARC PRIVE (DONNEES AGENCES IMMOBILIERES ET RPLS 2016)	57
PHOTO 6: EXEMPLE DE MAISON DE VILLE A VENDRE (REALISATION : CELINE DUBARLE)	58
PHOTO 7 : IMMEUBLE RECENT DANS LE CENTRE ANCIEN (REALISATION : CELINE DUBARLE)	58
FIGURE 17 : PROJET DE PASSERELLE ET EXEMPLE DE REALISATION (SOURCE : BARRIQUAND & FRYDLENDER)	67
PHOTO 8 : IMMEUBLE SITUE A L'EMPLACEMENT DU FUTUR PARKING SILO (REALISATION : CELINE DUBARLE).....	68
FIGURE 18 : PROJET DE PARKING SILO (REALISATION : BARRIQUAND & FRYDLENDER)	68
FIGURE 19 : ECHELLE DES PRIX ET CIBLES DE CLIENTELE (REALISATION : CELINE DUBARLE - URBANIS)	71
FIGURE 20 : CIBLES DE CLIENTELE ET TYPOLOGIE (REALISATION : CELINE DUBARLE - URBANIS).....	71

TABLEAU 5 : SCENARIO DE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS (REALISATION : CELINE DUBARLE – URBANIS).....	73
TABLEAU 6 : REPARTITION DE LA PROGRAMMATION SELON LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS (REALISATION : CELINE DUBARLE - URBANIS)	74
TABLEAU 7 : REPARTITION DES LOGEMENTS A PRODUIRE DANS LE CENTRE ANCIEN (REALISATION : CELINE DUBARLE - URBANIS).....	74
CARTE 13 : LOCALISATION DES PRINCIPALES OPERATIONS DE LOGEMENTS DANS LE CENTRE ANCIEN DE FOIX (REALISATION : BARRIQUAND & FRYDLENDER).....	74
FIGURE 21 : LOCALISATION DES PROJETS OPERATIONNELS ENVISAGES (SOURCE : BARRIQUAND & FRYDLENDER)	75
FIGURE 22 : LOCALISATION DE L’ILOT FAURIE (SOURCE : BARRIQUAND & FRYDLENDER/CELINE DUBARLE).....	76
FIGURE 23 : SCHEMA D’INTERVENTION ET EXEMPLES DE PRODUITS DE SORTIE A BAYONNE (SOURCE : BARRIQUAND & FRYDLENDER) 76	
FIGURE 24 : LOCALISATION DE L’ILOT RIVAL – RUE DU RIVAL (SOURCE : BARRIQUAND & FRYDLENDER / CELINE DUBARLE).....	77
PHOTO 9 : IMMEUBLES CONCERNES PAR LE PROJET RUE DU RIVAL ET EXEMPLES D’INTERVENTIONS CONTEMPORAINES A TROYES (REALISATION : CELINE DUBARLE/ BARRIQUAND & FRYDLENDER).....	78
FIGURE 25 : LOCALISATION DE L’ANCIENNE IMPRIMERIE (SOURCE : BARRIQUAND & FRYDLENDER / CELINE DUBARLE)	79
PHOTO 10 : LA PLACE PARMENTIER AUJOURD’HUI (SOURCE : BARRIQUAND & FRYDLENDER)	80
FIGURE 26 : SCHEMA D’INTERVENTION ILOT PARMENTIER (SOURCE : BARRIQUAND & FRYDLENDER)	80
FIGURE 27 : PHASAGE DU PROJET URBAIN (SOURCE : BARRIQUAND & FRYDLENDER)	81

Liste des abréviations

ABF : Architecte des Bâtiments de France

ALUR : Accès au Logement et à un Urbanisme Renové

ANAH : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale de Renovation Urbaine

ARS : Agence Régionale de Santé

AVAP : Aire de de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

CCPF : Communauté de Communes du Pays de Foix

CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

CPA : Concession Publique d'Aménagement

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

EPF : Etablissement Public Foncier

EPL : Entreprise Publique Locale

ESH : Entreprise Sociale pour l'Habitat

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

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

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

OPH : Office Public de l'Habitat

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLH : Programme Local de l'Habitat

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

PNRQAD : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

PNRU : Programme National de Rénovation Urbaine

PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels

QPV : Quartier de la Politique de la Ville

RHI : Résorption de l'Habitat Indigne, irrémédiable ou dangereux

SCOP : Société Coopérative et Participative

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SEM : Société d'Economie Mixte

SPL(A) : Société Publique Locale (d'Aménagement)

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbains

THIRORI : Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

ZUS : Zone Urbaine Sensible

Bibliographie

Ouvrages

BELMER Jean. *Pour un urbanisme de projet : de l'aménagement au renouvellement urbain*. Paris : Ellipses, 2011, 185p.

CHALINE Claude. *Les politiques de la ville*. Paris : PUF, Que sais-je ?, 2014 (8^{ème} édition), 127p.

CHARLOT-VALDIEU Catherine, OUTREQUIN Philippe. *Développement durable et renouvellement urbain : des outils opérationnels pour améliorer la qualité de vie dans nos quartiers*. Paris : L'Harmattan, 2006, 296p.

CHOAY Françoise, MERLIN Pierre. *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Paris : PUF, 2015 (7^{ème} édition), 839p.

CLUB VILLE-AMENAGEMENT. *Renouveler la ville : les nouveaux défis des professionnels de l'aménagement*, Paris : Editions Le Moniteur, 2008, 112p.

DEVERMOIS Nils. *Gestion du patrimoine urbain et revitalisation des quartiers anciens : l'éclairage de l'expérience française*. Paris : Agence française de développement, 2014, 214p.

PIRON Olivier. *Renouvellement urbain, analyse systémique*. Paris : La Documentation française, PUCA, 2002, 138p.

Mémoires

BOUCHAKER Aurélie. *Trente ans d'intervention publique dans les centres anciens : Evolution des enjeux de la politique de réhabilitation urbaine en centre ancien : Evolution des modes d'intervention, des enjeux, des partenaires publics et privés et du marché de l'immobilier de l'ancien*. Mémoire de Master 2 professionnel : Ville, Habitat et politique d'aménagement. Université Toulouse Jean Jaurès, Département de Géographie et Aménagement, 2006, 73p.

DUGOUJON Lucie. *La requalification des centres anciens : enjeux et outils pour la reconquête du cœur des villes*. Mémoire de Master 1 APTER. Université Toulouse Jean Jaurès, Département de Géographie et Aménagement, 2013, 97p.

MARCHESIN Lina. *La requalification des centres anciens : entre situations, outils et volontés politiques*. Mémoire d'ingénieur CNAM, Ecole supérieure des géomètres et topographes, 2013, 67p.

SIBRA Lorène. *La requalification d'un centre-ville à travers une OPAH-RU : l'exemple de Castelnaudary*. Mémoire de Master 1 APTER. Université Toulouse Jean Jaurès, Département de Géographie et Aménagement, 2013, 85p.

Articles scientifiques

ANRU « Rénovation urbaine : enjeux, mise en œuvre, qualités », *Urbanisme*, 2007, H-S n°30.

BALTI Samuel, ESCAFFRE Fabrice. « Cités HLM et centres anciens en difficulté ». *Urbanisme*, 2016, n°403.

BEAUCIRE Francis, CHALONGE Ludovic, DESJARDINS Xavier. « Un déclin en trompe-l'œil ? » *Urbanisme*, 2016, n°403.

BONNEVILLE Marc. « Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France : Effets d'annonce, continuité ou rupture ? ». *Les Annales de la recherche urbaine [en ligne]*, 2004, n°97, pp 7-16.

Disponible sur www.persee.fr/doc/aru_0180-930x_2004_num_97_1_2571 (consulté le 17 février 2017).

DORMOIS Rémi. « L'agencification : opportunité ou contrainte pour renforcer la capacité d'action politique des villes ? Le rapport à l'ANRU et à l'ANAH dans la conduite de la politique de renouvellement urbain à Saint-Etienne (2003 – 2015) ». *Métropoles [en ligne]*, 2016, n°18. Disponible sur <http://metropoles.revues.org/5252> (consulté le 17 février 2017).

GROLLIER Karine. « Le NPNRU dopera-t-il les villes moyennes ? ». *Traits urbains*, 2016, n°80.

HACHACHE Nora. « Stratégies pour centres-villes en déclin », *Traits urbains*, 2016, n°84, pp 27-33.

LINOSSIER Rachel, RUSSEIL Sarah, VERHAGE Roelof, ZEPF Marcus. « Effacer, conserver, transformer, valoriser : Le renouvellement urbain face à la patrimonialisation ». *Les Annales de la recherche urbaine*, [en ligne], 2004, n°97, pp. 23-26. Disponible sur www.persee.fr/doc/aru_0180-930x_2004_num_97_1_2573 (consulté le 17 février 2017).

LOUBIERE Antoine, MESTRES Jean-Michel. « Ces villes qu'on dit moyennes » (Edito). *Urbanisme*, 2016, n°403.

MIOT Yoan. « Renouveler l'habitat des quartiers anciens dans le cadre de la « Politique de la Ville » : la gentrification comme horizon ? – Les exemples de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne »,

Métropoles. [En ligne], 2013. Disponible sur <http://metropoles.revues.org/4777> (consulté le 30 mai 2017).

RENE-BAZIN Anne. « Le renouvellement urbain dans les centres anciens, évolution et pratique des outils juridiques ». *Les cahiers du GRIDAUH*, [en ligne], 2004, n°10, pp 191-208. Disponible sur <http://www.gridauh.fr/publications/les-cahiers-du-gridauh/droit-et-politiques-de-renouvellement-urbain/> (consulté le 17 mars 2017).

Articles de presse

BERTRAND Morgane. « Les centres villes se meurent comment peut-on les sauver ? » *Le nouvel Obs*, [en ligne], 2017. Disponible sur <http://tempsreel.nouvelobs.com/societe/20170209.OBS5088/les-centres-villes-se-meurent-comment-peut-on-les-sauver.html> (consulté le 17 mars 2017).

BOCCARA Laurence. « Redynamiser les quartiers anciens de centre-ville ». *Les cahiers de l'ANAH*, [en ligne], 2016, n°149. Disponible sur http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_cahiers_Anah/cahiers-Anah-149.pdf (consulté le 10 juin 2017).

GERBEAU Delphine. « La redynamisation des centre-villes, priorité des villes moyennes. *La Gazette des communes*, [en ligne], 2016. Disponible sur <http://www.lagazettedescommunes.com/433657/la-redynamisation-des-centre-villes-priorite-des-villes-moyennes/> (consulté le 17 mars).

LE MONDE. « La nouvelle carte des 1300 quartiers prioritaires ». *Le Monde.fr*, [en ligne], 2014. Disponible sur http://www.lemonde.fr/societe/article/2014/06/17/la-nouvelle-carte-des-1-300-quartiers-populaires_4439405_3224.html (consulté le 17 mars 2017).

TENDIL Michel. « Politique de la Ville – Les centres anciens dégradés : un enjeu de la nouvelle géographie prioritaire ». *Caisse des Dépôts*, [en ligne], 2016. Disponible sur <http://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/LOCActu/ArticleActualite&cid=1250271793772> (consulté le 17 mars 2017).

TENDIL Michel. « Revitalisation-Ces villes moyennes frappées au cœur ». *Caisse des Dépôts*, [en ligne], 2016. Disponible sur <http://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/LOCActu/ArticleActualite&cid=1250270476452> (consulté le 17 mars 2017).

WANAVERBECQ Christiane. « La cité comtale remonte le temps ». *Le Moniteur*, [en ligne], 2014, n°5747. Disponible sur <http://www.lemoniteur.fr/articles/la-cite-comtale-remonte-le-temps-23485545> (consulté le 17 mars 2017).

Rapports, publications, textes de lois

ANAH. « Qu'est-ce qu'une opération programmée ? », [en ligne]. Disponible sur <http://www.anah.fr/decideurs-publics/les-operations-programmees/quest-ce-quune-operation-programmee/> (consulté le 10 juin 2017).

ANRU. « Nouveau programme national de renouvellement urbain », [en ligne]. Disponible sur <http://www.anru.fr/index.php/fre/Programmes/Nouveau-programme-national-de-renouvellement-urbain> (consulté le 10 juin 2017).

ANRU. « Objectifs et fondamentaux du PNRU », [en ligne]. Disponible sur <http://www.anru.fr/index.php/fre/ANRU/Objectifs-et-fondamentaux-du-PNRU> (consulté le 10 juin 2017).

ANRU. « Programme Quartiers Anciens », [en ligne]. Disponible sur <http://www.anru.fr/index.php/fre/Programmes/Programme-Quartiers-Anciens> (consulté le 10 juin 2017).

BERTHELOT Denis. « L'AVAP décryptée par Denis Berthelot », [en ligne], 2013. Disponible sur <http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/avap-aires-de-valorisation-de-l-architecture-et-du-r261.html> (consulté le 29 mars 2017).

COMITE D'EVALUATION ET DE SUIVI DE L'ANRU. « Le traitement des quartiers anciens dégradés dans le cadre du PNRU », [en ligne], 2011. Disponible sur <http://www.anru.fr/index.php/ces/Etudes/Le-traitement-des-quartiers-anciens-degrades-dans-le-cadre-du-PNRU> (consulté le 10 juin 2017).

COMITE D'EVALUATION ET DE SUIVI DE L'ANRU. « Changeons de regard sur les quartiers : vers de nouvelles exigences pour la rénovation urbaine », [en ligne], 2013. Disponible sur <http://www.anru.fr/index.php/ces/Rapports-annuels/Rapport-2013-du-CES-de-l-ANRU-Changeons-de-regard-sur-les-quartiers.-Vers-de-nouvelles-exigences-pour-la-renovation-urbaine> (consulté le 10 juin 2017).

FREMONT Florence. « Zone d'Aménagement Concertée », CAUE Midi-Pyrénées, [en ligne], 2012. Disponible sur www.caue-mp.fr/uploads/zone_d_aménagement_concerte.pdf?1340806430 (consulté le 10 juin 2017).

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005630252>

Loi n° 2003-710 du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000428979>

Loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028636804&categorieLien=id>

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256&categorieLien=id>

ORHL. « Renouvellement des quartiers anciens ». *Les Cahiers de l'ORHL*, [en ligne], 2005, H-S n°5. Disponible sur http://www.orhl.org/+renouvellement_urbain+.html (consulté le 10 juin 2017).

PUCA. « Requalification des quartiers anciens dégradés : perspectives européennes », [en ligne], 2010. Disponible sur <http://i.ville.gouv.fr/index.php/reference/6739/requalification-des-quartiers-anciens-degrades-perspectives-europeennes-rapport-du-plan> (consulté le 10 juin 2017).

RAZE Florian. « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation », CERTU, [en ligne], 2013. Disponible sur http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/Les_Orientations_d_Amenagement_et_de_Programmation_cle73b29a.pdf (consulté le 10 juin 2017).

TRAORE Seydou. « PIG – Projet d'Intérêt Général », CEREMA, [en ligne], 2012. Disponible sur <http://outil2amenagement.cerema.fr/pig-projet-d-interet-general-a671.html> (consulté le 10 juin 2017).

Documents de travail

CCI de l'Ariège, Diagnostic économique, 2014

URBANIS, Etude pré-opérationnelle OPAH-RU du Pays de Foix, 2011

URBANIS, Etude de calibrage RHI-THIRORI centre ancien de Foix, 2017

Documents de planification

AVAP DE FOIX, Diagnostic, [en ligne], 2017. Disponible sur <http://www.mairie-foix.fr/index.php/VIVRE-A-FOIX/AVAP?idpage=156&idmetacontenu=> (consulté le 10 juin 2017).

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FOIX, Protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain, [en ligne], 2016. Disponible sur <http://www.anru.fr/index.php/fre/Programmes/NPNRU-Protocoles/Protocole-de-prefiguration-du-projet-de-renouvellement-urbain-de-la-Communaute-de-Communes-du-Pays-de-Foix> (consulté le 10 juin 2017).

FOIX, Contrat de Ville, [en ligne], 2015. Disponibles sur <http://www.mairie-foix.fr/index.php/Politique-de-la-ville?idpage=159&afficheMenuContextuel=Array> (consulté le 10 juin 2017).

PLU DE FOIX, Rapport de présentation, 2015.

SCOT VALLEE DE L'ARIEGE, Rapport de présentation, [en ligne], 2015. Disponible sur <http://www.scot-vallee-ariège.fr/fr/concertation/telechargements/> (consulté le 10 juin 2017).

Sitographie

Agence nationale de l'habitat : <http://www.anah.fr/>

Agence nationale pour la rénovation urbaine : <http://www.anru.fr/>

Cadastre : <http://www.cadastre.gouv.fr/>

Communauté de Communes du Pays de Foix : <http://www.cc-paysdefoix.fr/>

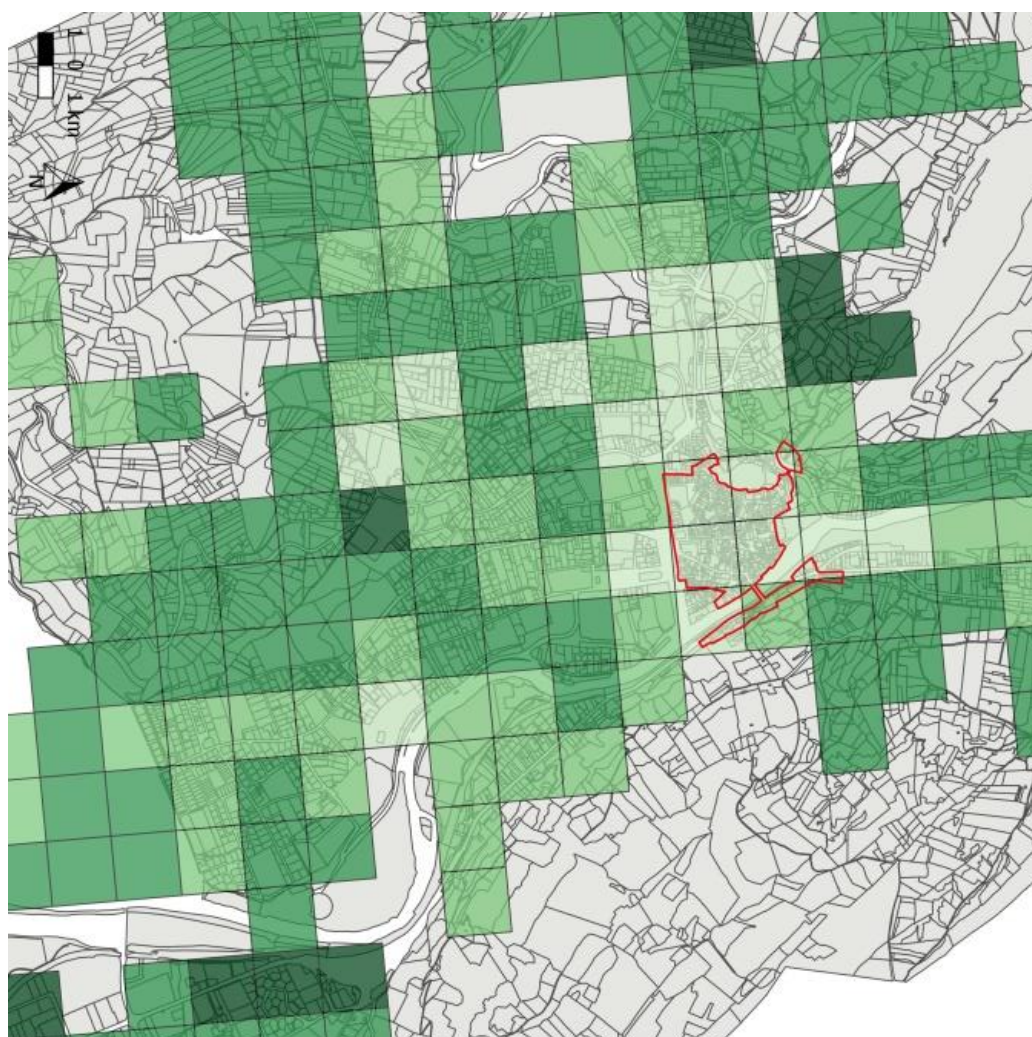
Institut national de la statistique et des études économiques : <http://www.insee.fr/>

Legifrance : <http://www.legifrance.fr/>

Ville de Foix : <http://www.mairie-foix.fr/>

Annexes

Annexe 1 : Carte de la surface moyenne des logements



Etude Renouvellement Urbain
Foix

**Surface moyenne des
logements en 2013**

Données carroyées INSEE

- + de 120 m²
- 100 - 120 m²
- 80 - 100 m²
- 51 - 80 m²
- 0 - 51 m²

□ **Parimètre Politique de la Ville**

**Surface moyenne des logements du
centre ancien**
69,7 m²/logement

Surface moyenne des logements à Foix
85,1 m²/logement

Réalisé par Urbanis
Février 2017
Données INSEE 2013

Annexe 2 : Tableau récapitulatif du marché immobilier à Foix

Localisation	PRODUITS TYPES CONSTATES	Locatif	Accession	Observations
HORS FOIX	Maison individuelle neuve (100-120m ² + terrain)	750-800€ CC	150 000 à 170 000€	Produit cible de la demande. Très peu d'offre en locatif
	Maison de ville ancienne (CB)	550-650€ HC (avec sortie)		Faible demande pour ce produit.
FOIX	Maison mitoyenne neuve (80m ² + 30 à 100m ² de terrain)	600 à 650€ CC	120 000 à 140 000€	Produit recherché par les primo-accédants
	Maison individuelle ancienne (100-120m ² + extérieurs)		150 000 à 170 000€	Produit recherché par les primo-accédants (jeunes couples) et personnes âgées qui souhaitent se rapprocher du centre-ville et des commodités
CENTRE ANCIEN	Maison de ville ancienne (70-80m²)	500€ - 600€ CC pour une maison en TBE	500€ / m² (sans sortie ni stationnement) 800-1 000 € / m² (en bon état avec stationnement et sortie)	Produit peu demandé car peu attractif (pièces étroites sur plusieurs niveaux, pas de sorties et/ou de stationnement). Dépend de l'état du bien et du prix.
CENTRE ANCIEN	Appartement neuf		2 500 -2 800 € /m ² (sans stationnement – rue Bayle)	Produit avec un prix élevé par rapport au prix du marché local
	Appartement ancien	T1 : 300€ CC T2 (40m²): 300-330€ CC T3 : 450€ CC T4 : 600€ CC	A restaurer : 400 €/m² En bon état : 800-900€ / m²	Produit peu recherché, excepté par les investisseurs.
FOIX	Appartement neuf	380-400€ CC pour T2 de 40m ² (avec parking)	1 250-1 500 € /m ² (résidences 2004-2007)	Produit recherché par les étudiants et les personnes âgées.

Ménages			Prix demandés	Localisation de la demande	Caractéristique du logement recherché	Blocage éventuel
Type de ménage	Locatif/Accession					
Jeunes ménages	Locatif et Accession	150 000€ environ	Extérieur du centre ancien + communes alentour	Maison avec extérieur (jardin) + possibilité de stationnement Cadre de vie	Manque de stationnement et d'extérieurs, rapport qualité/prix, travaux,	
Famille	Accession	150 000€ environ	Extérieur du centre ancien + communes alentour	Maison avec extérieur (jardin) + possibilité de stationnement Cadre de vie	Manque de stationnement et d'extérieurs, rapport qualité/prix, travaux,	
Personnes âgées	Accession	Vente de leur logement actuel pour s'installer dans le centre	Extérieur du centre ancien	Maison de plein pied et/ou appartement au rez-de-chaussée ou appartement avec ascenseur	Problème d'accessibilité des logements (pas d'ascenseurs) dans le centre ancien , qualité des logements,	
Etudiants	Locatif		Hors du centre ancien, à proximité de l'université	Studios/T2	Eloignement de l'université, cadre de vie,	
Actifs travaillant la semaine à Foix/ Saisonniers	Locatif		Centre-ville et centre ancien	T2/T3 Recherchent un pied à terre pendant la semaine		
Personnes précaires (personnes avec minima sociaux ou AAH)	Locatif		Centre-ville et centre ancien	T1/T2/T3/T4 suivant la composition du ménage		
Investisseurs (locaux et extérieurs)	Accession		Centre-ville et centre ancien	Immeubles avec plusieurs appartements + local commercial au rez-de-chaussée		

Annexe 3 : Plan guide du projet urbain de Foix

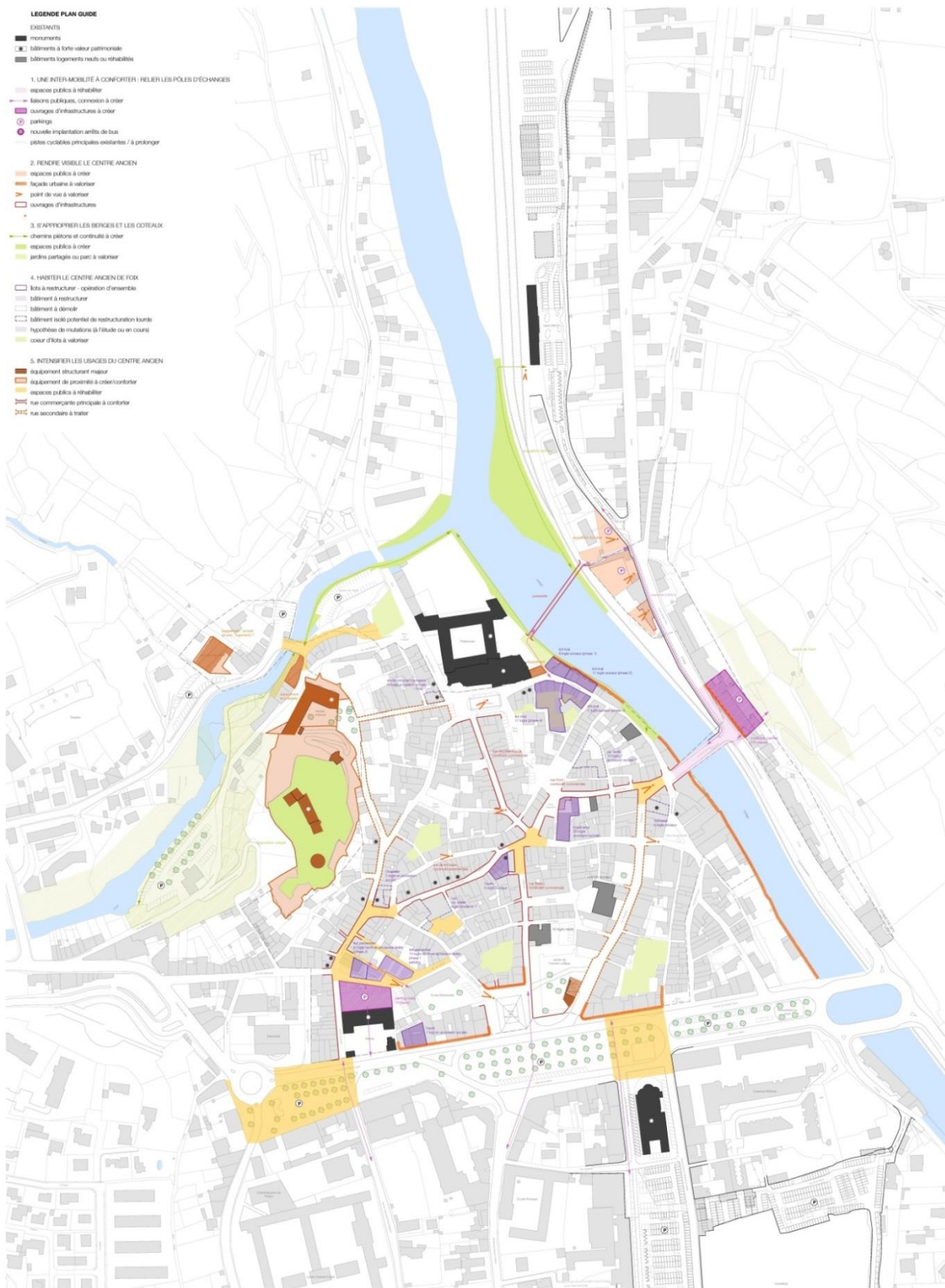


Table des matières

REMERCIEMENTS	1
SOMMAIRE	2
INTRODUCTION	3
PARTIE 1 : LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN CENTRES ANCIENS DEGRADES : ENJEUX ET PRATIQUES	6
1 LES CENTRES ANCIENS : ENTRE DEVALORISATION ET VOLONTE DE RECONQUETE.....	6
1.1 Une concurrence de la périphérie.....	6
1.2 À la reconquête des centres anciens.....	7
2 CENTRES ANCIENS ET RENOUVELLEMENT URBAIN	11
2.1 Caractéristiques et problématiques des centres anciens.....	11
2.2 Quelle intervention possible en centre ancien ?.....	14
3 L'INTERVENTION EN CENTRE ANCIEN : ACTEURS ET OUTILS	18
3.1 Une multitude d'acteurs	18
3.1.1 Les acteurs institutionnels	19
3.1.2 Les établissements publics nationaux.....	20
3.1.3 Les opérateurs – aménageurs.....	21
3.2 De nombreux outils à disposition des collectivités et des aménageurs	23
3.2.1 Les outils réglementaires	23
3.2.2 Les outils opérationnels	25
PARTIE 2 – FOIX : UN CENTRE ANCIEN EN PERTE DE VITESSE	29
1. PRESENTATION DE L'ÉTUDE DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE FOIX	29
1.1 Présentation du contexte de travail	29
1.1.1 Présentation des différents intervenants	31
1.1.2 La méthodologie utilisée.....	32
1.2 Les résultats du diagnostic	33
1.2.1 Un développement communal tout relatif	33
1.2.2 Développement économique	38
1.2.3 Analyse urbaine : architecture, formes urbaines et espaces publics	43
1.2.4 Mobilités et déplacements	46
2 PROBLEMATIQUES EN MATIERE DE LOGEMENT	48
2.1 Etat des lieux du parc	48
2.1.1 Structure du parc de logements	48
2.1.2 Un parc ancien laissant entrevoir des besoins en réhabilitation	50
2.1.3 La vacance de logements, une problématique prégnante sur le territoire.....	52
2.1.4 Un parc social présent à l'échelle de la ville.....	53
2.2 Dynamique du marché immobilier local et profil de la demande.....	56
2.2.1 Une offre locative privée ancienne en concurrence avec la production récente	56
2.2.2 Une offre en accession essentiellement hors du centre et portée par la maison individuelle	57
3 QUELLES ORIENTATIONS ET ENJEUX POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LE CENTRE DE FOIX ?	59
3.1 Les orientations des différents documents	59
3.2 L'OPAH-RU et l'étude de faisabilité RHI-THIRORI	61
3.3 Les enjeux du projet de renouvellement urbain.....	62
3.3.1 Favoriser la mixité sociale	62

3.3.2 Proposer des logements qui correspondent davantage aux besoins actuels de la population	62
3.3.3 Avoir une offre en logements financièrement avantageuse par rapport à l'individuel	63
PARTIE 3 : QUEL PROJET URBAIN POUR FOIX ?.....	64
1 PRESENTATION DU PROJET	64
1.1 <i>Les fondamentaux du projet</i>	64
1.2 <i>Les actions/projets clés</i>	66
1.2.1 La passerelle : un projet architectural d'envergure	66
1.2.2 Le parking immeuble des jardins du Puech.....	67
1.2.3 Autres actions envisagées.....	69
2 PRESENTATION DE LA PROGRAMMATION EN MATIERE DE LOGEMENT	70
2.1 <i>Elaboration de la programmation</i>	70
2.2 <i>Les opérations clés en matière de production de logements</i>	76
2.2.1 Ilot Faurie	76
2.2.2 Ilot Rival	77
2.2.3 Ilot Imprimerie	79
2.2.4 Ilot Parmentier	80
2.3 <i>Quel phasage pour le projet ?</i>	81
3 ANALYSE CRITIQUE DU PROJET ET LIMITES A L'ACTION	82
CONCLUSION	86
TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	88
LISTE DES ABREVIATIONS	90
BIBLIOGRAPHIE	92
OUVRAGES	92
MEMOIRES.....	92
ARTICLES SCIENTIFIQUES.....	93
ARTICLES DE PRESSE	94
RAPPORTS, PUBLICATIONS, TEXTES DE LOIS.....	95
DOCUMENTS DE TRAVAIL.....	96
DOCUMENTS DE PLANIFICATION.....	97
SITOGRAFIE	97
ANNEXES.....	98
<i>Annexe 1 : Carte de la surface moyenne des logements</i>	98
<i>Annexe 2 : Tableau récapitulatif du marché immobilier à Foix</i>	99
<i>Annexe 3 : Plan guide du projet urbain de Foix</i>	101
<i>Annexe 4 : Tableau récapitulatif de la programmation envisagée</i>	102
TABLE DES MATIERES	103

Résumé :

Les villes petites et moyennes connaissent depuis de nombreuses années un déclin de leurs centres anciens. Ces derniers concentrent différentes problématiques : concentration d'une population précaire, vacance des logements importante et présence d'un habitat dégradé. Le renouvellement urbain, concept largement répandu aujourd'hui et qui implique l'idée de reconstruire la ville sur la ville, induit d'intervenir dans les centres anciens dégradés, situés en plein cœur de nos villes. L'habitat occupe une place centrale dans le renouvellement urbain et l'enjeu est d'arriver à produire des logements qui correspondent aux besoins de la population, afin de tendre vers plus de mixité sociale, qui fait souvent défaut à certains centres anciens. A travers l'exemple de Foix, ce mémoire s'attache à présenter le projet de renouvellement urbain mis en place dans le cadre du NPNRU, le système d'acteurs et les principaux outils opérationnels mobilisables.

Mots clés : renouvellement urbain, centre ancien, projet urbain, NPNRU, Foix