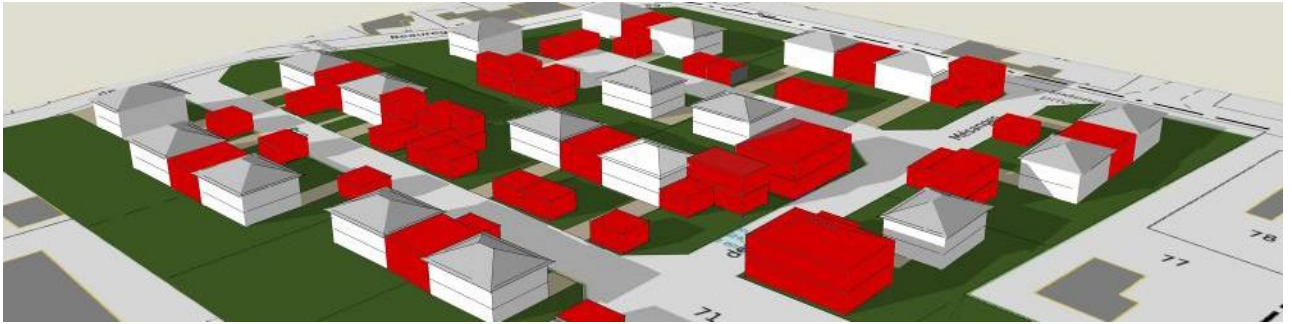


Etude 2015 - 2016



Réhabiliter la ville

Comment concilier l'individuel et le collectif ?



CONTEXTE

Les villes sont aujourd'hui confrontées à des enjeux d'adaptation majeurs découlant de mouvements de fond : étalement urbain, raréfaction des ressources énergétiques, transformation des modes de vie et des pratiques sociales, évolutions démographiques. **La puissance publique et les acteurs privés sont ainsi amenés à intervenir sur les tissus existants en favorisant la densification des quartiers résidentiels, la mutation des zones d'activités et la réhabilitation des bâtiments.**

Or, les aménageurs constatent une **difficulté croissante à agir dans ces espaces déjà construits, sous propriété foncière d'une multitude d'acteurs individuels** (habitants propriétaires, bailleurs, entreprises, investisseurs immobiliers). La vision classique des professionnels est de considérer que les populations ne sont pas réceptives aux modifications de leur cadre de vie, ce qui oblige les aménageurs à rechercher des solutions innovantes davantage tournées **vers la mobilisation et l'action collective.**

En outre, une **confluence opportune des intérêts individuels et collectifs**, dans le cadre d'un projet de mutation d'un quartier, permet à la puissance publique d'envisager une valorisation de ces territoires en termes d'amélioration environnementale et du cadre de vie :

- Adaptation du bâti aux populations vulnérables (accessibilité, rénovation thermique, etc.) ;
- Adaptation des services (communaux, sociaux, SIEG), particulièrement pour les populations isolées et vieillissantes ;
- Amélioration de l'offre de mobilité durable (autopartage, covoiturage, mobilité électrique) ;
- Mutation des réseaux (eau, assainissement, énergie, déchets) ;
- Mixité générationnelle, sociale et fonctionnelle.

Parmi les solutions innovantes, les démarches BIMBY (*Built in my backyard- construire dans mon jardin*) ou d'éco-réhabilitation, nouvelles filières du renouvellement urbain, constituent un champ d'étude tant d'un point de vue méthodologique qu'opérationnel particulièrement important à analyser comme un mode d'élaboration et de reconstruction collective de la ville. Néanmoins, ce type de démarche soulève de nombreuses difficultés liées à la mobilisation des acteurs, à l'adaptation de la législation et à la viabilité économique des projets.

Ce constat invite donc à explorer les pratiques d'un nouveau modèle impliquant une forme de co-construction avec l'ensemble des parties prenantes :

Comment revaloriser des espaces urbains bâtis dont la propriété foncière est fragmentée ?

Quelles formes doivent prendre les processus de concertation pour favoriser la mobilisation et le portage des habitants?

Quelles sont les conditions qui permettent à ce mode d'action d'être vertueux ? Quels en sont les limites et les risques ?

OBJECTIFS

Décider ensemble mènera une étude qui a pour ambition de décrypter les enjeux de la réhabilitation de la ville par un portage multi-acteurs, d'analyser les solutions innovantes à l'œuvre ou en gestation, afin d'en décliner des pistes d'action opérationnelles. Ces préconisations viseront à accompagner les acteurs de la ville qui envisagent la mutation de ces espaces, en inventant des modalités associant étroitement les populations en place non seulement à la conception de la transformation de leur quartier mais également à la mise en œuvre de cette mutation.

Trois phases révélant trois séries de questionnements principaux viennent ponctuer cette étude :

- Pourquoi s'intéresser à de nouvelles pratiques de réhabilitation des espaces bâtis ?
- Quelles sont les initiatives de projets de réhabilitation à multiple maîtrise d'ouvrage, en France et en Europe ?
- Quelles sont les méthodologies de dialogue entre les parties prenantes ? Quelles préconisations pour améliorer ces méthodologies et viabiliser les projets ? Comment accompagner au mieux les acteurs territoriaux ? Quels leviers législatifs peuvent favoriser la construction collective d'un projet urbain ?

Terrains d'étude pressentis

- Zone pavillonnaire bénéficiant d'un programme de réhabilitation ou densification
- Zone d'activités économiques bénéficiant d'un programme de requalification
- Programme d'habitat participatif en milieu dense
- Programme de réhabilitation d'une copropriété ou grande copropriété

ACTIONS

• **Réalisation d'une étude qui aboutira à trois livrables principaux :**

- I. Etat de l'art scientifique, technique et cadre réglementaire qui fera la synthèse des informations disponibles et permettra d'aboutir à des hypothèses de recherche.
- II. Etude de cas en France et en Europe faisant apparaître une analyse du contexte territorial, des parties prenantes, de l'ingénierie de projet, des méthodes et outils innovants déployés pour articuler les initiatives individuelles et le projet collectif. Ce livrable aura également vocation à décrypter des propositions méthodologiques par une analyse croisée et synthétique des cas explorés.
- III. Identification et proposition d'évolutions législatives et réglementaires favorisant le portage multi-acteurs de projets de réhabilitation.

- **Organisation de deux séminaires**

Décider ensemble a organisé **un premier séminaire le 1^{er} juin 2015** à l'Assemblée nationale, qui a permis de faire émerger les principaux enjeux de l'étude. **Le deuxième séminaire** (courant 2016) aura pour objet la restitution des travaux et la présentation des préconisations formulées par le comité de pilotage de l'étude.

Calendrier prévisionnel du projet

Dates	Réunion prévue
18 septembre 2015 (9h-12h)	Premier comité de pilotage
Décembre 2015	Deuxième comité de pilotage
Février 2016	Troisième comité de pilotage
Mai 2016	Quatrième comité de pilotage : • Validation des livrables • Plan de communication • Contenu du séminaire de restitution
Novembre 2016 (Date à définir de préférence un mercredi afin de faciliter la venue des parlementaires)	Séminaire de restitution au Palais Bourbon

MOYENS

- **Comité de pilotage**

Seront membres du comité de pilotage :

- Les organisations partenaires du projet,
- Des représentants du Conseil d'administration de Décider ensemble,
- Des membres du Conseil scientifique de Décider ensemble.

Les réunions du comité de pilotage, la rédaction de l'étude, le plan de communication et l'organisation du séminaire de restitution au Palais Bourbon se situent entre septembre 2015 et septembre 2016.

Un document de proposition de partenariat est disponible sur demande :

Luc Picot
Directeur
01.48.42.07.92
l.picot@deciderensemble.com

Grégoire Mages
Chargé de mission
01.48.42.05.00
g.mages@deciderensemble.com

L'ensemble des précédents travaux de Décider ensemble est accessible sur le site :
www.deciderensemble.com