

Etude action à Briançon

POPSU-territoire, ENSA-Marseille, UR PROject[s]

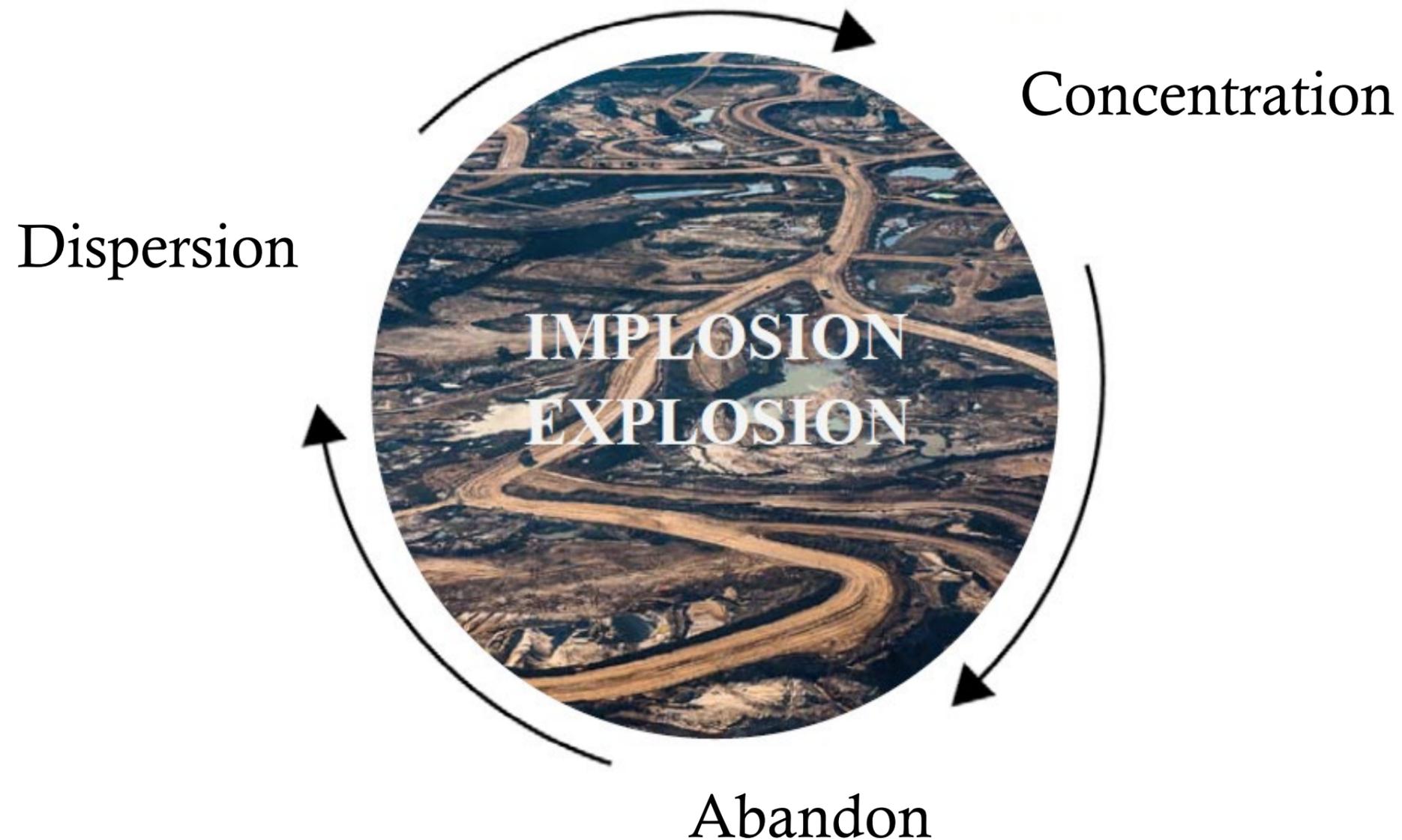
séminaire de co-construction, 2019

Quel(s) projet(s) pour la ville ancienne ?

La cité Vauban entre muséification, abandon et modes d'habiter

Implosion/Explosion

“Je vais commencer avec l’hypothèse suivante : la société a été complètement urbanisée”
(H. Lefebvre, 1970)



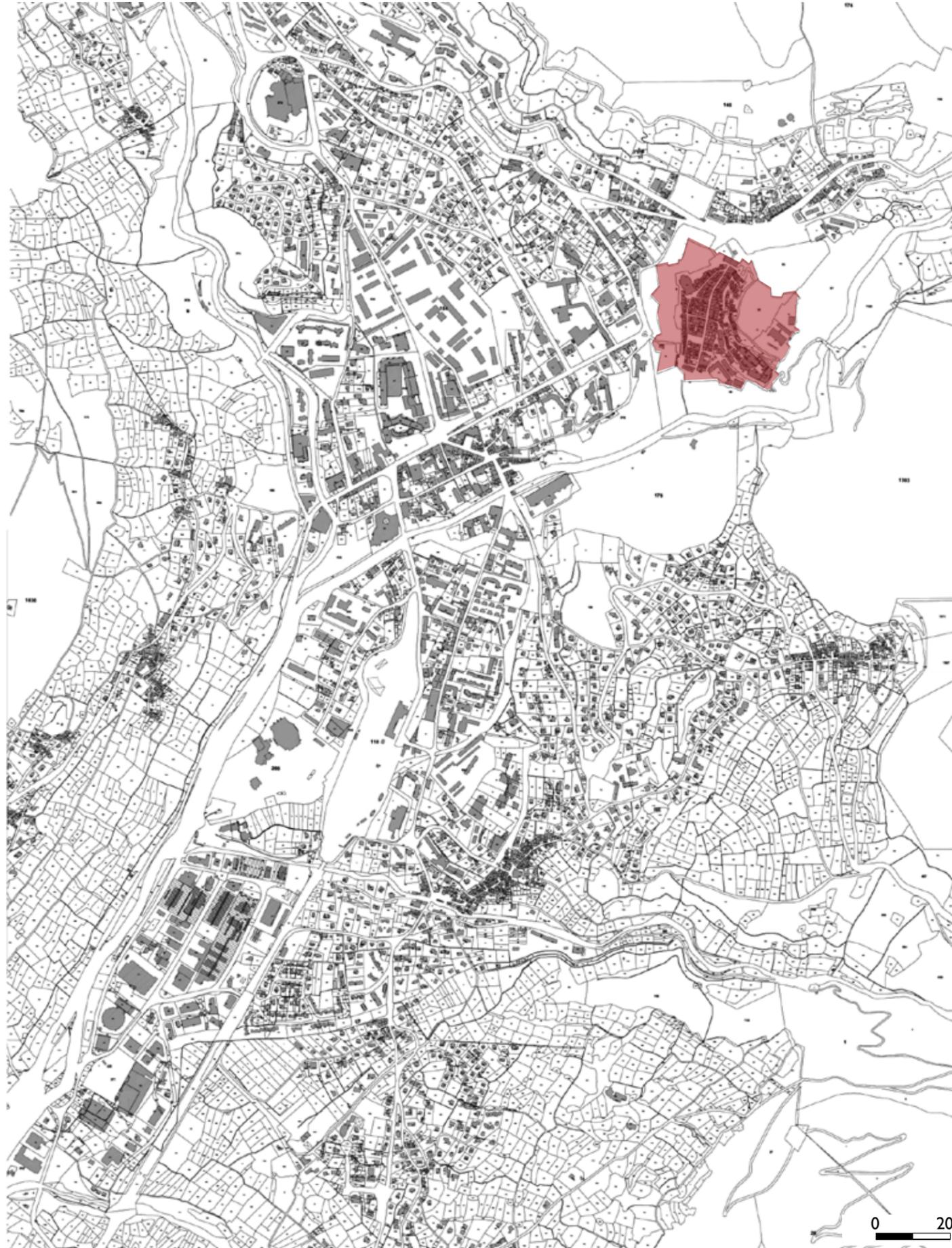


Repérage de la ville ancienne de Briançon, 2018 (source : géoportail)

Réinvestir le patrimoine militaire, un projet en cours



Un patrimoine en attente de projet, le centre historique



Repérage de la ville ancienne de Briançon, 2018 (source : géoportail)

L'implosion des centres, une problématique à toutes les échelles

Guillestre (2014), 2400 habitants



(<https://www.ledauphine.com>, consulté le 22.08.19)

Marseille (2014), 860 000 habitants



(<https://www.maritima.info>, consulté le 22.08.19)

Une problématique commune, à aborder au cas par cas

Comment le processus de déprise foncière du centre historique de Briançon peut-il s'expliquer ?

Quelles en sont les formes ?

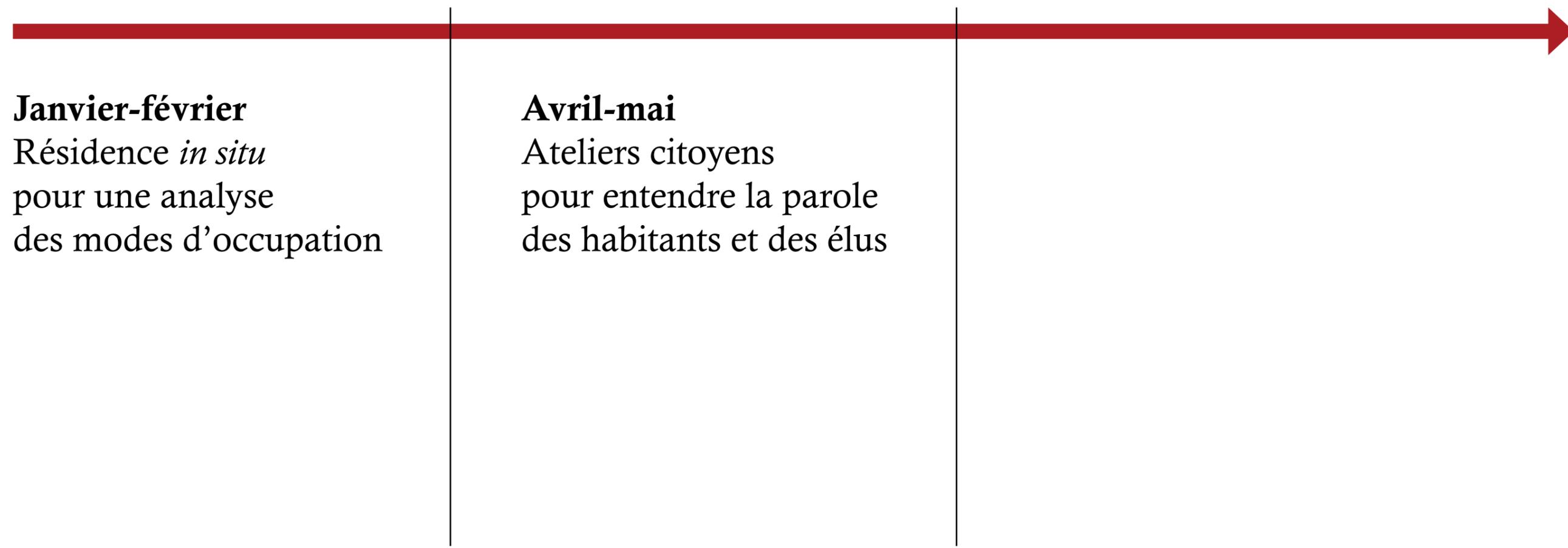
Comment les modes d'occupation ont-ils évolué ?

Retour sur la conduite de la recherche



Janvier-février
Résidence *in situ*
pour une analyse
des modes d'occupation

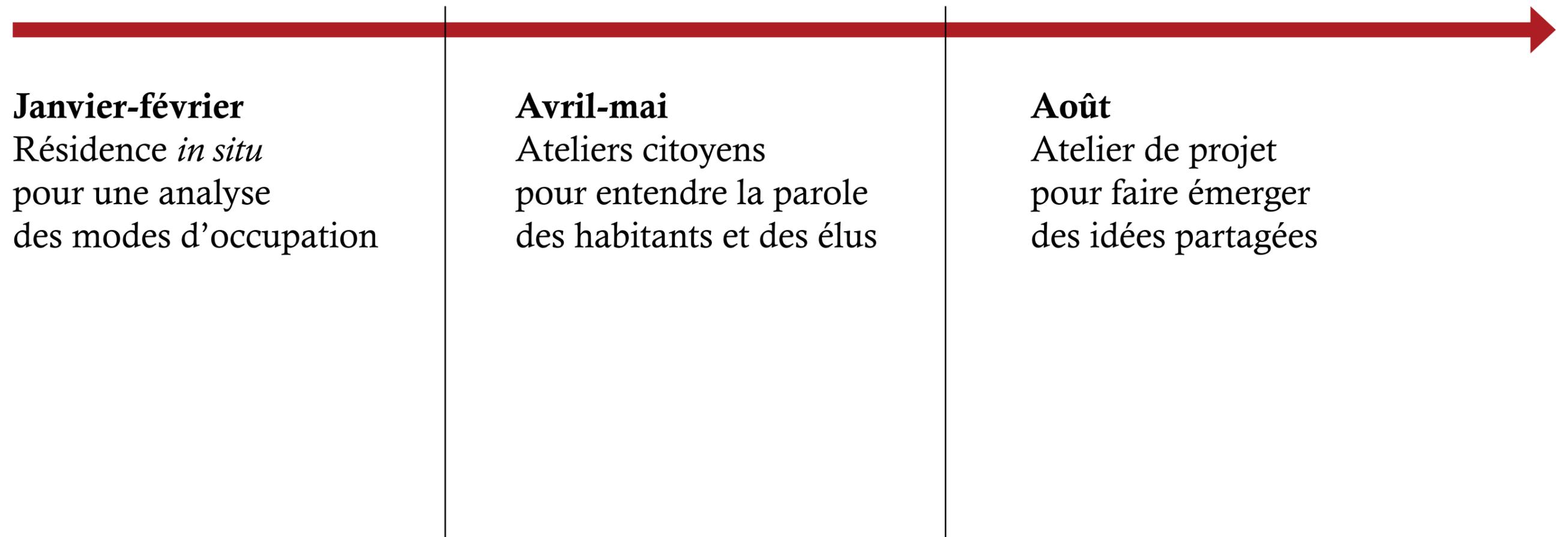
Retour sur la conduite de la recherche



Janvier-février
Résidence *in situ*
pour une analyse
des modes d'occupation

Avril-mai
Ateliers citoyens
pour entendre la parole
des habitants et des élus

Retour sur la conduite de la recherche



Principaux résultats d'une année de recherche sur les petites en ville en général et le cas de Briançon en particulier

1) Trois processus à l'oeuvre

muséification, abandon et renouveau des modes d'habiter

2) Les situations récurrentes du tiers foncier

formes, statuts de propriété, usages

3) Des initiatives et des projets

naissants ou en cours

1) Trois processus à l'oeuvre

muséification

abandon et dégradation du bâti

persistance et renouveau des modes d'habiter

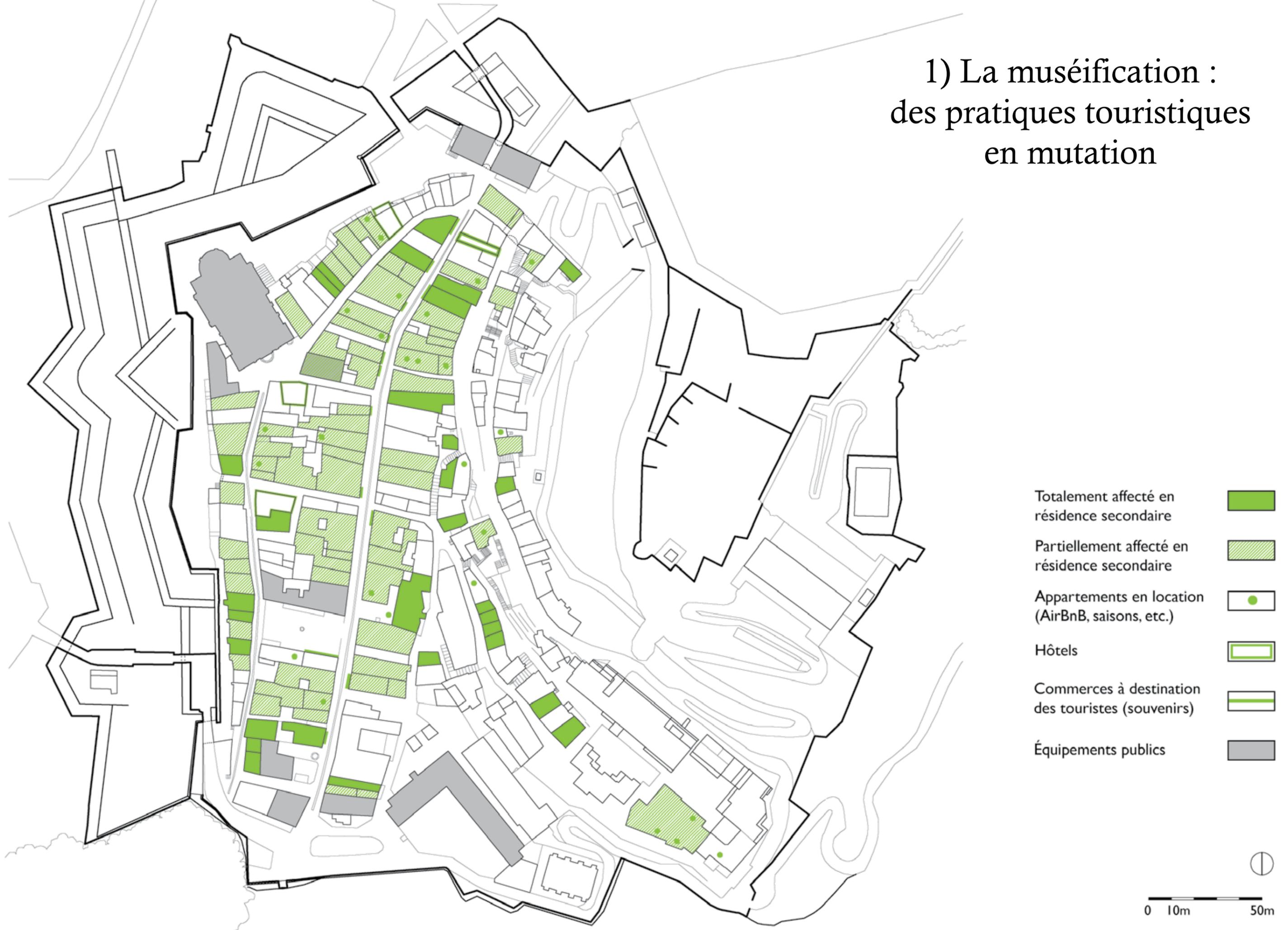
La muséification : des pratiques touristiques en mutation

 Un notion à double tranchant

La muséification peut être comprise comme un processus de mise en valeur du patrimoine par la conservation et de développement touristique.

L'un des biais de la muséification est la transformation progressive d'un espace habité en musée, visité temporairement et vidé de sa population à l'année.

1) La muséification : des pratiques touristiques en mutation



Evolution des immeubles affectés en résidence secondaire (partiellement ou totalement)

1980



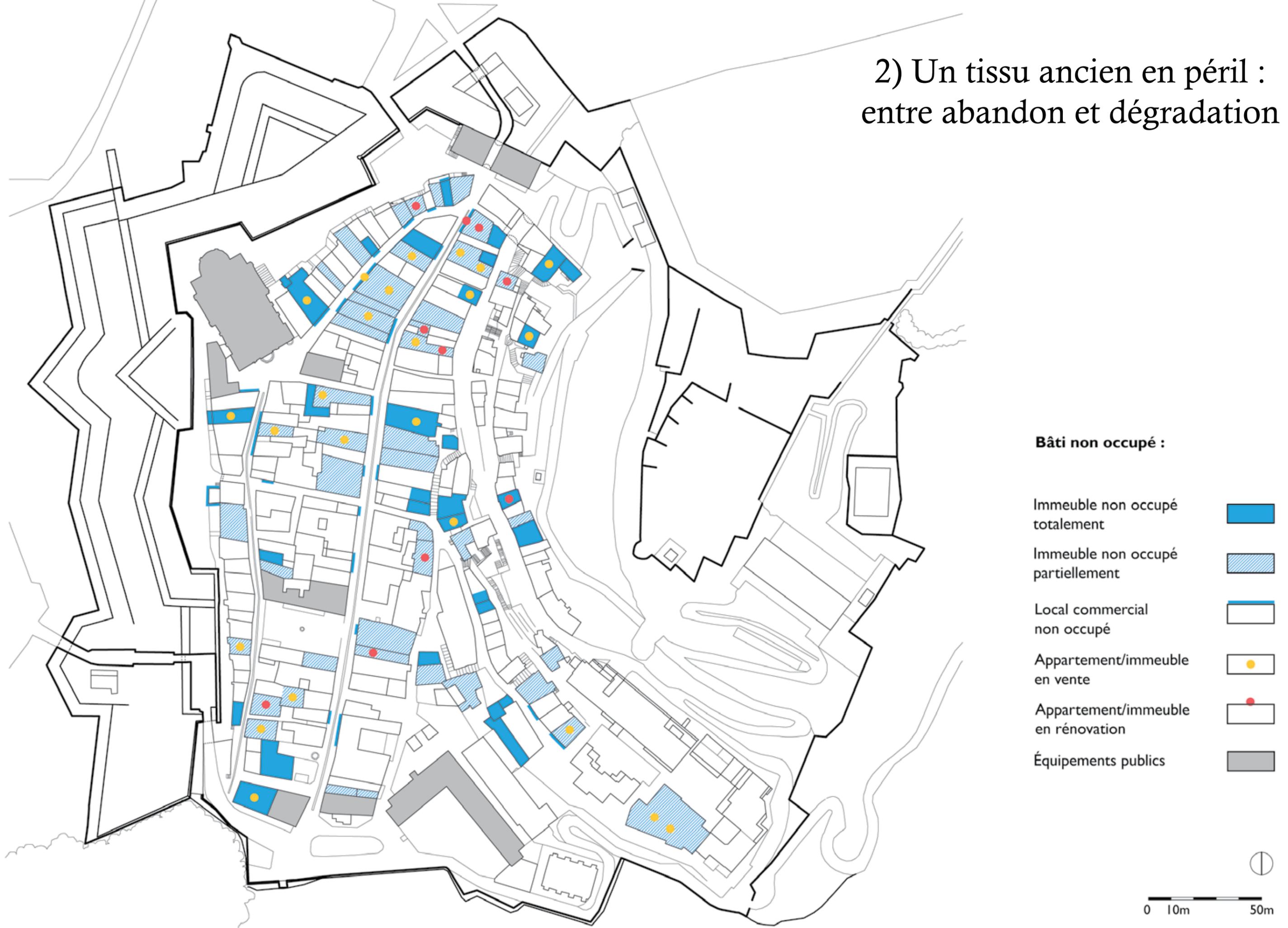
2019



La muséification : des pratiques touristiques en mutation

- Développement du commerce saisonnier et touristique
- Une forte augmentation des résidences secondaires à partir de 1980 et, plus récemment, des locations Airbnb
- Du processus de micro-gentrification à la déprise

2) Un tissu ancien en péril : entre abandon et dégradation



Evolution des immeubles non occupés (partiellement ou totalement)

1980



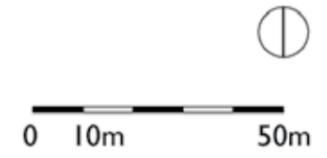
2019





Bâtiments et espaces publics dégradés :

- Toitures - défauts structurels 
- Toitures - défauts superficiels 
- Combles non aménagés 
- Maçonnerie - défauts structurels (fissures, etc.) 
- Façades dégradées (volets, peinture, etc.) 
- Espaces ouverts dégradés (cours, espaces publics) 
- Éléments architecturaux dégradés 
- Caves et rez-de-chaussée humides (remontées capillaires) 
- Équipements publics 



Problématiques récurrentes observées concernant l'état du bâti

Toitures - Défauts structurels



Toitures - Défauts superficiels



Maçonnerie - Défauts structurels



Façades dégradées



Caves et rez-de-chaussée humides



Espaces ouverts dégradés (cours et espaces publics)



Combles non aménagés



Éléments architecturaux dégradés



Un tissu ancien en péril

- Une corrélation entre abandon et dégradation
- Un marché immobilier en mutation (vente, rénovation sur le très long terme, accession à la propriété)

3) Persistance et renouveau des modes d'habiter



Logements et activités à l'année :

- Logements totalement
habités à l'année 
- Logements partiellement
habités à l'année 
- Commerces à l'année
(boulangerie, bar, etc.) 
- Equipements publics 
- Logements sociaux 

0 10m 50m



Evolution des immeubles occupés à l'année (partiellement ou totalement)

1980



2019

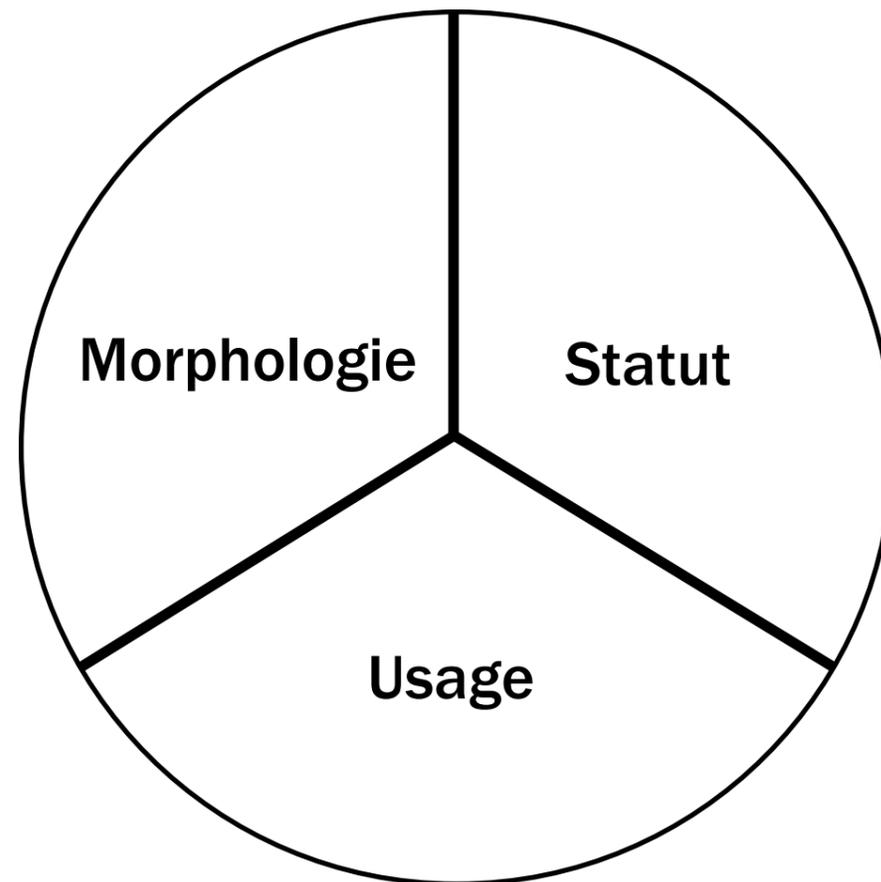


Persistance et renouveau des modes d'habiter

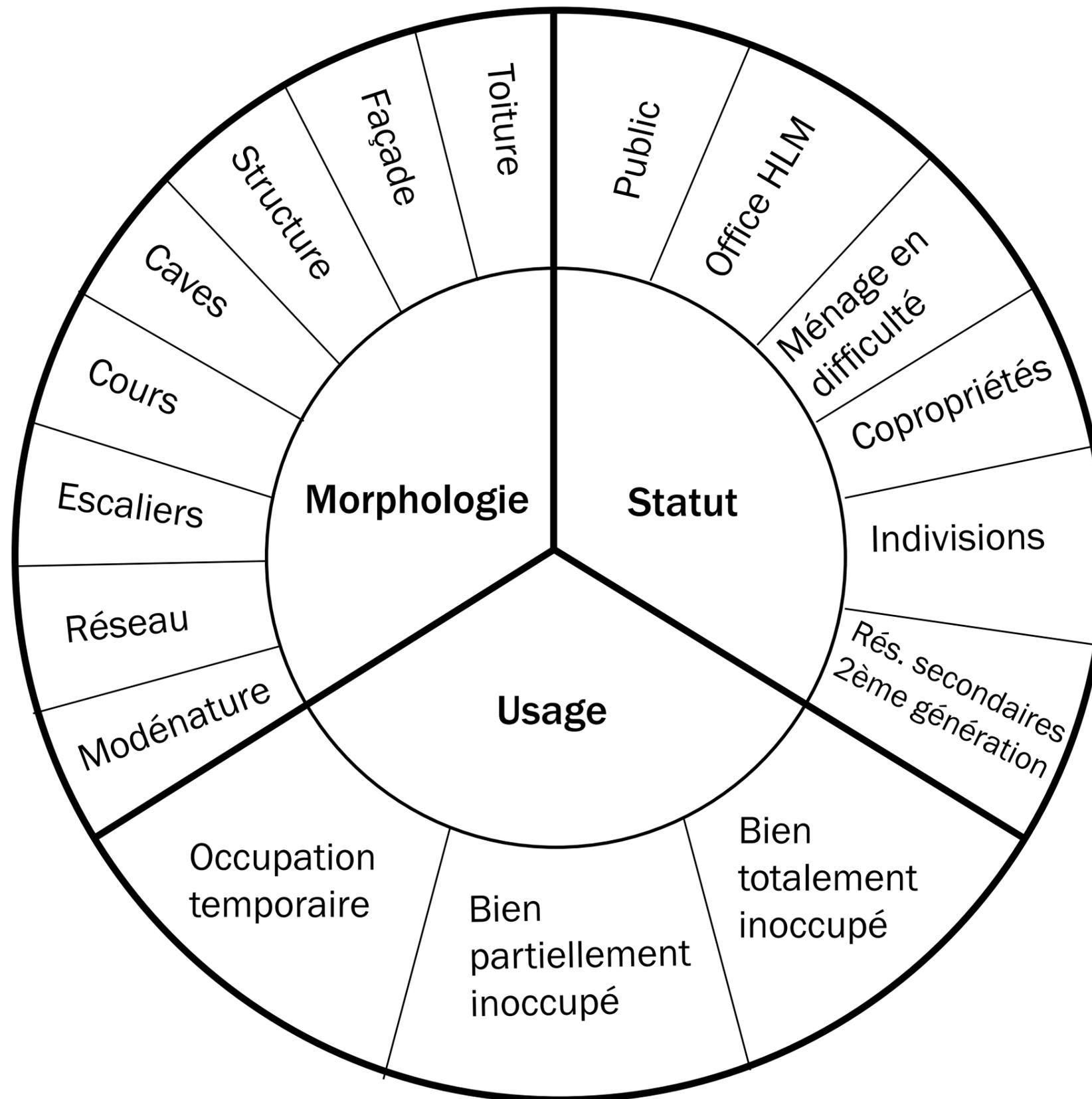
- Un processus de déprise en cours
- Le centre historique est encore loin d'être inhabité
- Les logements sociaux constituent un atout phare, une richesse, voire même une ressource

2) Les situations récurrentes du tiers foncier

Le foncier



Le tiers foncier, dans le cas des centres historiques



7 situations récurrentes de tiers foncier dans le cas des centres historiques

- Les bâtiments publics désaffectés

7 situations récurrentes de tiers foncier dans le cas des centres historiques

- Les bâtiments publics désaffectés
- Les commerces vacants

7 situations récurrentes de tiers foncier dans le cas des centres historiques

- Les bâtiments publics désaffectés
- Les commerces vacants
- Les biens dégradés à vendre

7 situations récurrentes de tiers foncier dans le cas des centres historiques

- Les bâtiments publics désaffectés
- Les commerces vacants
- Les biens dégradés à vendre
- Les espaces communs dégradés (cages d'escalier, caves, combles)

7 situations récurrentes de tiers foncier dans le cas des centres historiques

- Les bâtiments publics désaffectés
- Les commerces vacants
- Les biens dégradés à vendre
- Les espaces communs dégradés (cages d'escalier, caves, combles)
- Les rénovations sur le très long terme (coûts, normes, etc.)

7 situations récurrentes de tiers foncier dans le cas des centres historiques

- Les bâtiments publics désaffectés
- Les commerces vacants
- Les biens dégradés à vendre
- Les espaces communs dégradés (cages d'escalier, caves, combles)
- Les rénovations sur le très long terme (coûts, normes, etc.)
- Les résidences secondaires de deuxième génération

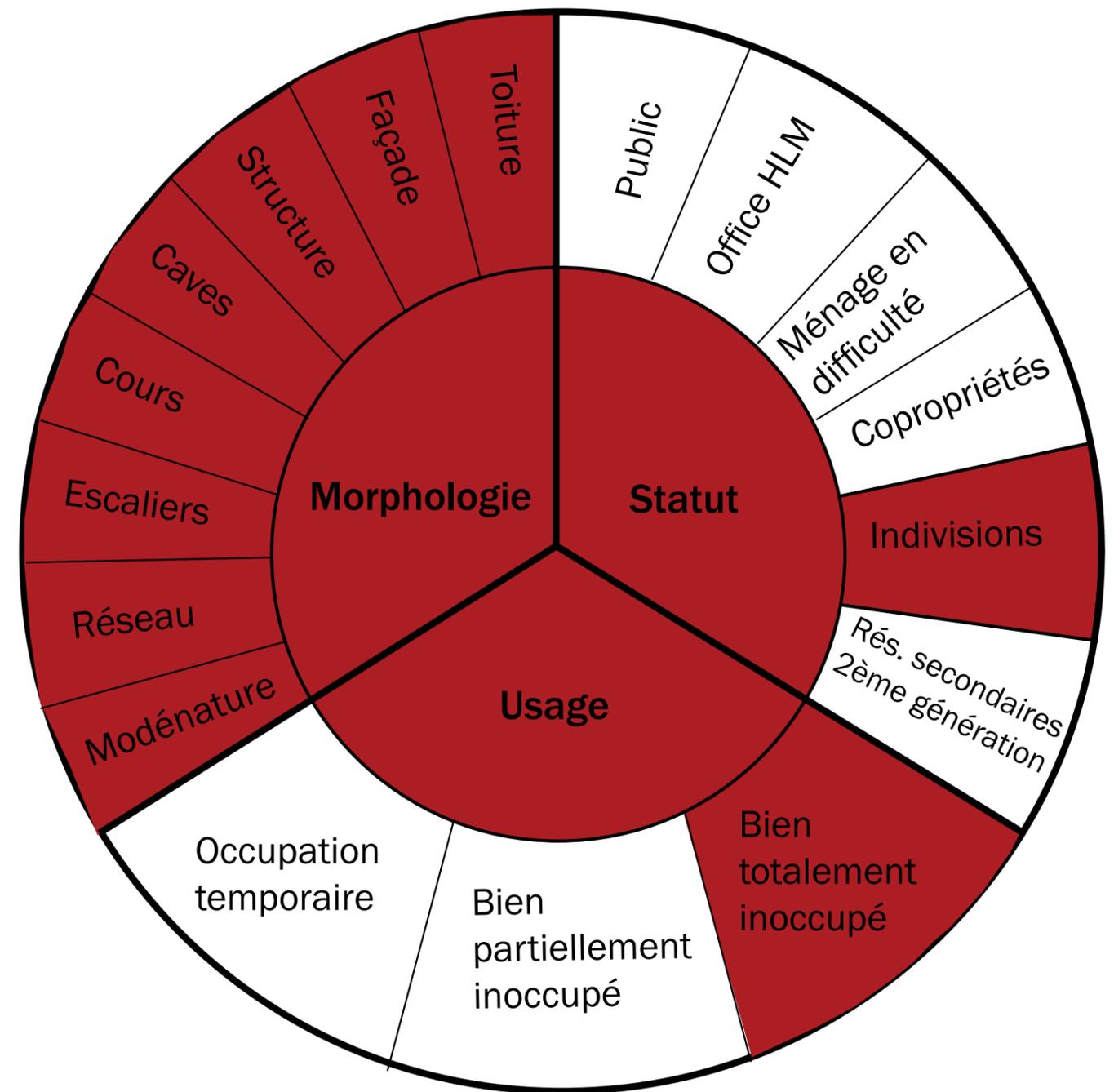
7 situations récurrentes de tiers foncier dans le cas des centres historiques

- Les bâtiments publics désaffectés
- Les commerces vacants
- Les biens dégradés à vendre
- Les espaces communs dégradés (cages d'escalier, caves, combles)
- Les rénovations sur le très long terme (coûts, normes, etc.)
- Les résidences secondaires de deuxième génération
- Les biens partiellement occupés



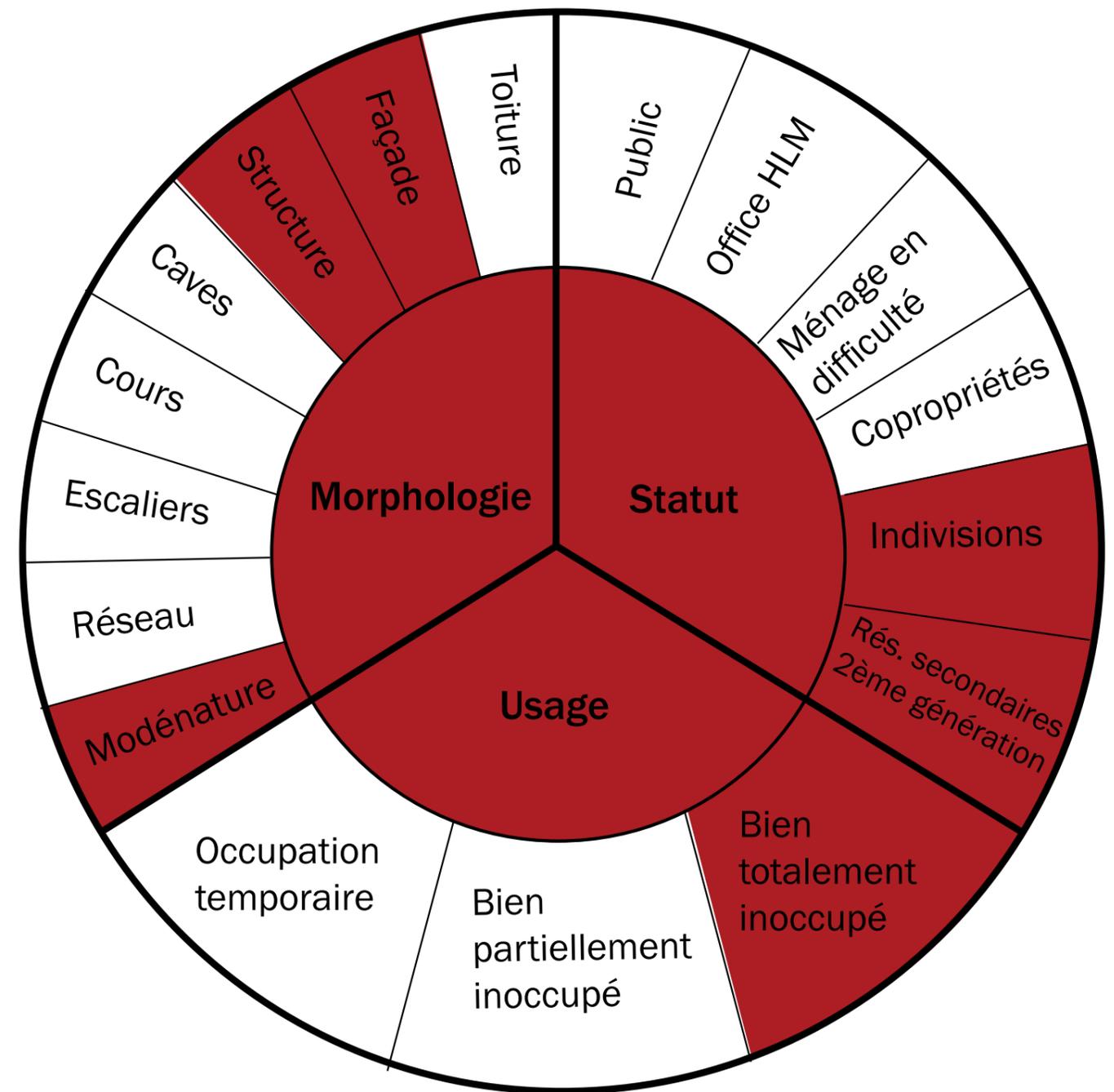
Les biens dégradés à vendre

Rue du Son du Serre





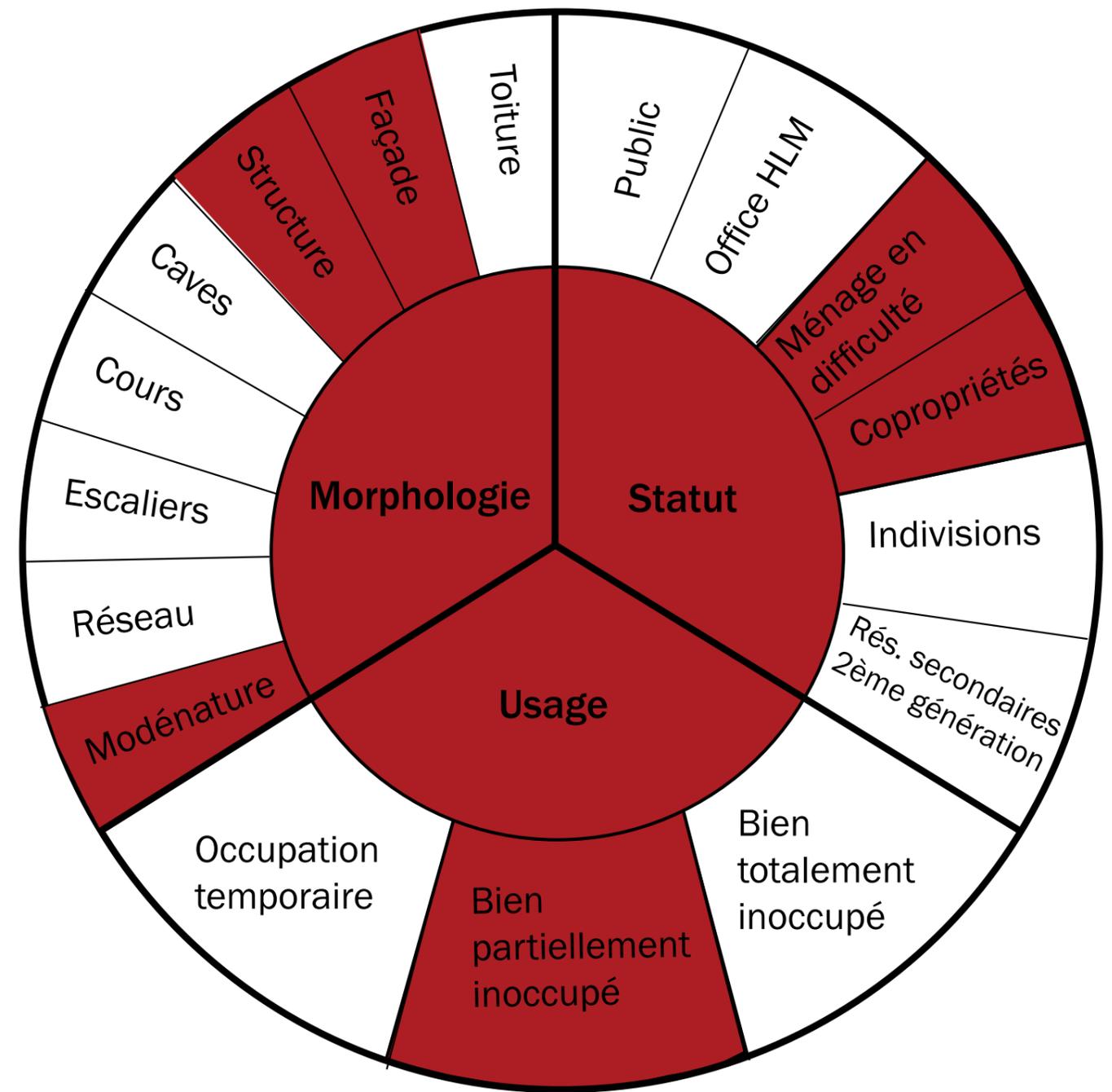
Résidences secondaires de deuxième génération Rue du Son du Serre





Les biens partiellement occupés

Rue de la manutention



3) Des leviers d'action

Réaffectations du tiers foncier

- **Pour la catégorie des commerces vacants :**
 - ➔ le projet Cité des Arts visant à la revitalisation des commerces en facilitant l'installation d'artistes et d'artisans
- **Pour la catégorie des bâtiments publics désaffectés :**
 - ➔ la vente des biens pour des projets privés : habitat partagé dans l'ancienne école d'infirmiers et l'auberge des *digital nomads* dans le palais du gouverneur

Des projets portés par des habitants ou usagers de la vieille ville

Ateliers citoyens : 70 personnes (habitants, élus, professionnels)

- Création du collectif des habitants de la vieille ville
- Création d'un groupe de travail porté par un élu autour de la question de la végétalisation de la vieille ville



Quelles stratégies urbaine, architecturale et sociale
pour l'avenir du centre historique ?

→ L'implication des habitants comme moteur du renouvellement
Quels espaces de dialogue ?

→ Le tourisme devenu incontournable
Quels équilibres entre tourisme et habitat ?

→ Le patrimoine historique comme opportunité foncière
1. Quels équilibres entre privatisation et ressource ?
2. Quels équilibres entre transformation et conservation ?

Quelles stratégies urbaine, architecturale et sociale pour l'avenir du centre historique ?

→ Quels outils pour les autres situations ?

OPAH : statuts de propriété, financements, etc.

PSMV : évolution des formes architecturales

**Pour la définition d'un projet de rénovation urbaine
du centre historique**

Recherche

Muséification, abandon, renouveau des modes d'habiter : trois processus caractéristiques de la déprise des centres anciens patrimoniaux et touristiques

La taxonomie du tiers foncier : des clés de lecture pour comprendre le processus d'abandon du bâti ancien

L'implication des habitants dans la fabrique de la ville comme force motrice du renouvellement

Action

Identification d'outils mobilisables par la commune :

- Le lancement d'une OPAH qui pourrait s'appuyer sur le diagnostic de départ
- L'actualisation du PSMV (1987) pour trouver un équilibre entre conservation et transformation

Pour la définition d'un projet de rénovation urbaine du centre historique