

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

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

Document de travail



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

Quel(s) projet(s) pour la Ville Ancienne ? La cité Vauban entre muséification, abandon et modes d'habiter

Depuis plusieurs années, les territoires ruraux subissent eux aussi les effets de la métropolisation. Comme l'a montré Henri Lefebvre (1968), les politiques urbaines menées à partir des années 60 ont conduit à un double phénomène d'explosion/implosion : les périphéries continuent à s'étendre, alors même que les centres historiques se dégradent et se dépeuplent (Razemon, 2016).

La commune de Briançon (12.054 habitants), située dans les Hautes-Alpes, constitue un cas emblématique. Suite à la fermeture des casernes et à la fin de l'activité militaire (2009), la municipalité a principalement réorienté son économie vers le tourisme et réorganisé sa structure urbaine vers de nouvelles aires tertiaires, commerciales et résidentielles. Parallèlement à ces dynamiques, la ville ancienne - encerclée par les fortifications de Vauban (Patrimoine UNESCO) - est actuellement le support de trois processus :

- **la muséification** : avec la prolifération de résidences secondaires et d'activités commerciales saisonnières, la piétonisation et le stationnement payant à l'extérieur des remparts, des règles visant à la protection du patrimoine pouvant dans certains cas constituer un frein à l'adaptation des tissus aux modes d'habiter actuels.
- **l'abandon et la dégradation des tissus** : habitations vacantes (indivisions, résidences secondaires de deuxième génération, changement de destination), immeubles vétustes (problèmes structurels de toiture, de façade impliquant parfois des mises en péril) et difficilement habitables (précarité énergétique, typologies inadaptées)
- **des modes d'habiter qui persistent et qui se renouvellent** : des logements sociaux habités à l'année, des projets d'habitat partagé, d'auberge de jeunesse, des rénovations en cours réalisées par de jeunes ménages, une montée en puissance de l'artisanat.

Dans ce contexte, cette recherche propose d'explorer des modèles alternatifs de projet pour favoriser la coopération entre les acteurs locaux (institutions, professionnels, associations et habitants), visant à la rénovation des centres historiques de montagne. Pour cela, la recherche s'organise en trois temps :

- **Relevés socio-spatiaux** de la vieille ville (état du bâti et modes d'occupation) : cartes, dessins, entretiens, photographies (*objet de ce carnet de recherche*)
- Ateliers d'idées avec les acteurs locaux pour construire **une image héritée** de la vieille ville (cartographie participative, débats publics) (*objet de ce carnet de recherche*)
- Atelier intensif de projet avec les étudiants en architecture pour construire **une image projetée** de la vieille ville avec les acteurs locaux (une semaine d'atelier *in situ*)

Grâce à la méthodologie proposée, nous devrions être en mesure de produire un inventaire des ressources spatiales et sociales de la commune, et d'en identifier le potentiel de mutation, tant programmatique qu'architectural. Cette phase de diagnostic et de prospective pourra notamment constituer une base mobilisable pour :

- la préparation de l'OPAH, prévue dans le cadre d'action Coeur de Ville
- l'éventuelle actualisation du PSMV datant de 1987

Par ailleurs, la mise en réseau des différents acteurs constituera une première base d'échange, sur laquelle pourra s'appuyer la municipalité pour engager la concertation préalable au renouvellement du PLU.

Le tiers foncier

Un modèle opératoire pour comprendre les processus de mutation du foncier

Pour comprendre les processus de mutation du foncier dans la vieille ville de Briançon, nous proposons de réinvestir le concept du tiers foncier, permettant d'expliquer le passage d'un foncier au statut déterminé à un foncier au statut indéterminé.

Pour cela, le modèle est fondé sur l'analyse croisée de trois caractéristiques - la forme (bâti, non bâti), la propriété (public, privé) et les usages (pratiques, fonction) - et resitue la situation de vacance par rapport aux évolutions des modèles économiques et des orientations politiques locales et nationales, ainsi qu'en regard de la valeur d'opinion (représentations). Le tiers foncier permet ainsi de révéler des situations d'entre-deux irrésolues : entre deux propriétés, entre maîtrise et permissivité, entre abandon et appropriation.

Le relevé du tiers foncier en présence dans la vieille ville nous a permis de mettre en évidence différentes caractéristiques morphologiques, formes de propriétés et usages.

Formes (méthode : observations, visites des appartements avec l'accord des propriétaires, analyse des autorisations des droits du sol)

- combles non aménagés, dont les toitures/charpentes sont parfois en mauvais état ;
- caves détériorées, dont les murs « boivent » l'eau et se détériorent (problème structurel)
- fenêtres cassées, non équipées en double vitrage pour certains appartements non-occupés
- façades arrières détériorées (défauts structurels et superficiels observés)
- cours et cages d'escaliers détériorées car non entretenues (forte qualité architecturale pour une majorité d'entre elles)
- problème d'isolation (humidité, double vitrage, chauffage....)

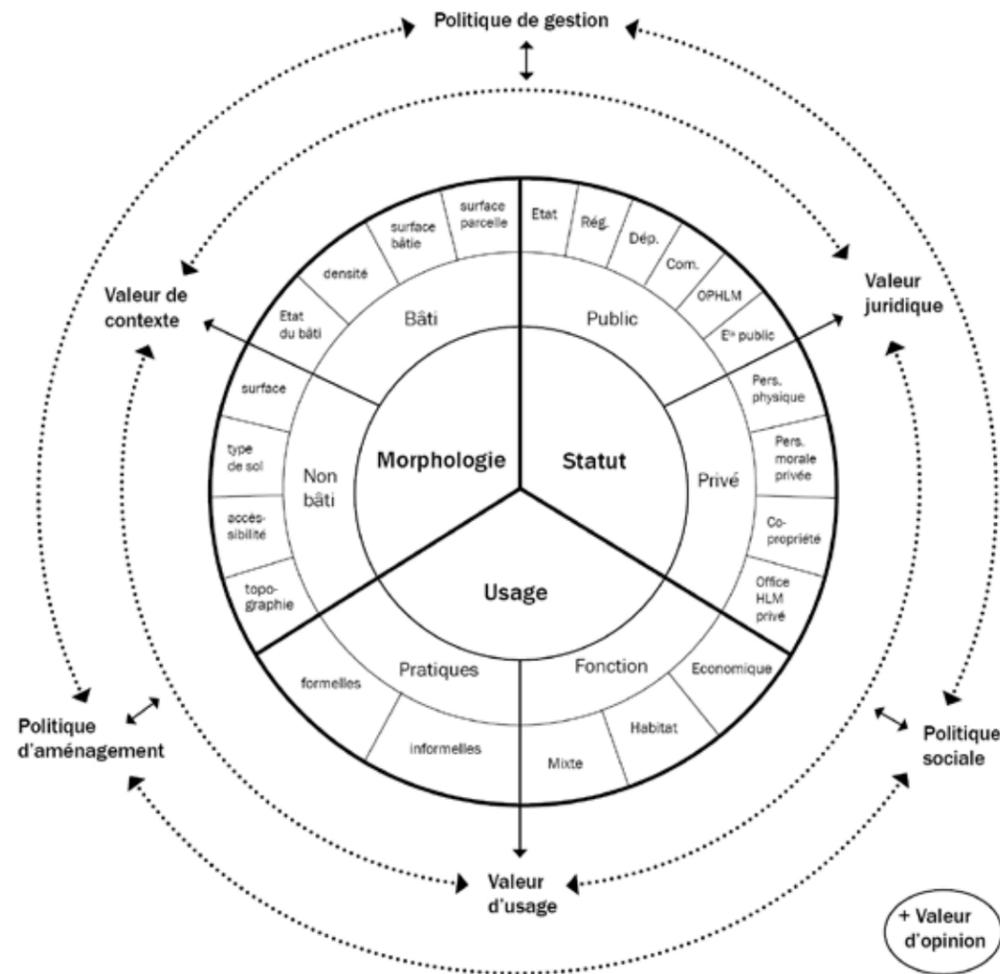
Propriétés (méthode : enquêtes de voisinage, analyse des fiches cadastrales, appel des propriétaires dont les coordonnées ont été retrouvées)

- indivisions, successions
- résidences secondaires de deuxième génération
- ménages à faible revenu, rénovations inabouties ou très longues
- copropriétés dont les ménages non pas les mêmes statut d'occupation (résidences secondaires, occupants) et dont les revenus sont très différents

Usages (méthode : enquête de voisinage)

- immeubles totalement inoccupés (et souvent dégradés)
- immeubles partiellement inoccupés (et souvent dégradés)
- occupations temporaires (saisonniers, vacances, locations Air BnB)
- personnes âgées en difficulté / décès

Ces exemples constituent autant de situations qui pourraient faire l'objet de projets (portés par des acteurs privés et/ou publics en fonction des cas) notamment dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat (OPAH).



Le modèle du tiers foncier, 2017 (source : Marion Serre)

PHASE I • relevés



Relevés socio-spatiaux

Enquêtes de terrain *in situ*

Etapes de travail

Une étude pouvant servir de base pour la définition du cahier des charges du poste de chef de projet Action Cœur de Ville (financé à 50% par l'ANAH) et pour les études préalables au lancement d'une OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat)

Résultats escomptés

« Cet aspect 'Vivre dans un musée,' ça fait bizarre. Il y a des gens qui vivent là à l'année et il faut que ça cohabite tout ça, qu'on maintienne une vraie vie de quartier. »

Discussion avec un habitant de la vieille ville (père de famille, 35 ans)

La muséification de la Cité Vauban ?

Des pratiques touristiques en mutation

Si la patrimonialisation de la cité Vauban (monuments historiques classés, UNESCO, Site Patrimonial Remarquable) a permis de mettre en place des politiques de protection du bâti et de l'espace public (PSMV), cette valorisation a aussi indirectement contribué aux processus de micro-gentrification et de muséification. Dans les années 80, de nombreuses familles italiennes ont effectivement investi dans la cité et entrepris des travaux de rénovation. Si ceux-ci ont permis de maintenir un certain nombre de bâtiments en état, ces rachats progressifs l'ont aussi en partie vidée de ses résidents et commerçants à l'année.

Aujourd'hui, une grande partie de ces résidences secondaires se trouvent dans des situations foncières complexes (indivisions, successions) ou constituent l'héritage de résidents secondaires de deuxième génération (venant peu et/ou n'ayant pas les moyens d'engager de nouveaux travaux de rénovation) ou sont mis à la vente. Or, le marché immobilier dans la vieille ville n'est plus aussi dynamique, ce qui rend le renouvellement plus lent, mais crée aussi des opportunités d'accession à la propriété pour de jeunes ménages. Ainsi, des processus de rénovation sont encore présents dans la vieille, mais se heurtent souvent à deux freins principaux :

- le coût élevé de la rénovation dans l'ancien pour de nombreux ménages
- un arsenal de règles qui souvent ne permettent pas d'adapter les typologies aux besoins des habitants (lumière, extérieurs, superficie, etc.) et aux normes en vigueur (ARS, isolation, etc.).

La mutation des pratiques touristiques en cours (augmentation de l'offre AirBnB, résidents secondaires de 2ème génération) constitue donc un enjeu majeur pour le devenir de la ville ancienne. Enjeu d'autant plus fort que, comme nous le verrons dans la dernière partie de l'exposé, la Cité Vauban est loin d'être inhabitée et il serait réducteur de ne la voir que comme « un musée à ciel ouvert ».



Liste des bâtiments classés ou inscrits

- ① **Ancienne Chapelle des Pénitents Noirs**
Clocher (cad.AP 72), Inscription par arrêté du 30 juillet 1973
- ② **Ancienne Collégiale Notre-Dame et Saint-Nicolas**
Eglise de Briançon, Classement par arrêté du 14 octobre 1931
- ③ **Ancienne Eglise des Cordeliers**
Eglise, y compris les peintures murales (cad.AP 73)
Classement par arrêté du 21 septembre 1982
- ④ **Fontaine des Soupirs**
Inscription par arrêté du 18 mars 1930
- ⑤ **Maison 37**
Portail monumental (vantaux compris) et fenêtre avec motif sculpté qui la surmonte. Inscription par arrêté du 3 juin 1932
- ⑥ **Maison des Têtes**
En totalité (cad.AP 129). Inscription par arrêté du 18 février 1998
- ⑦ **Ancienne Maison du Roi**
En totalité (cad.AP 165). Classement par arrêté du 18 octobre 1994
- ⑧ **Maison du Temple**
Façades et toitures (cad.AP 136). Inscription par arrêté du 5 février 1982
- ⑨ **Ancien Couvent des Récollets**
Façades et toitures (cad.AP 68). Inscription par arrêté du 7 septembre 1978

Liste des bâtiments remarquables

- ⑩ **Maison des Messagers**
Ecrue alimentée en eau courante par les canalisations (ingénieur Persens)
- ⑪ **Ancien Hôtel de Ville**
Salle voutée du rez-de-chaussée
- ⑫ **Hôtel de Ville Actuel**
Ancien hôpital, ancien couvent des cordeliers transformé en hôpital militaire : œuvres en maçonnerie, charpente en bois de la toiture
- ⑬ **Ancienne école d'infirmiers**
- ⑭ **Pavillon du Gouverneur**
- ⑮ **Bibliothèque Municipale et Fontaine Persens**
- ⑯ **Maison du Pape**
Ancien hôpital civil où logea le Pape Pie VI

Anciennes Fortifications de la Ville Haute

classement par arrêté du 13 août 1990

- . Porte de Pignerol (cad.AP n° 1)
- . Porte Dauphine (non cadastrée)
- . Porte d'Embrun y compris son cheminement (cad.AP n° 219)
- . Poudrière sud ou poudrière des Cordeliers et son enceinte (cad.AP n° 73)
- . Porte de la Durance (non cadastrée)
- . Clocher du son de serre et son corps de garde (cad.AP n° 242)
- . Chemin de ronde (non cadastré)
- . Chemin couvert et ouvrages à l'est de la porte de Pignerol (cad.AP n°2)
- . Poudrière Est, son enceinte, les casemates et le rempart (cad.AO 56)
- . Partie est du rempart bordant la parcelle 44 section AO :
- . Chemin de ronde (cad.AP n° 243) : inscription par arrêté du 18 juin 1987

Formes de patrimonialisation :

- Bâtiments classés ou inscrits
- Bâtiments remarquables



0 10m 50m

Evolution de l'appréciation de la qualité des bâtiments : exceptionnelle (rose foncé) ou remarquable (rose clair)

1980

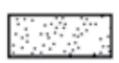


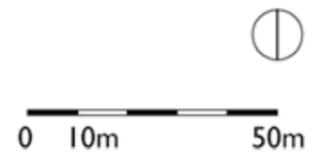
2019





**La cinquième façade :
toitures et sols**

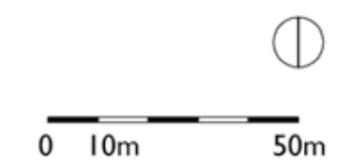
- Sols naturels perméables 
- Sols naturels minéraux 
- Sols imperméables 
- Arbres 





**Micro-gentrification
et muséification :**

- Totalement affecté en résidence secondaire 
- Partiellement affecté en résidence secondaire 
- Appartements en location (AirBnB, saisons, etc.) 
- Hôtels 
- Commerces à destination des touristes (souvenirs) 
- Équipements publics 



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

1980



2019



« On ne peut pas se permettre de laisser les immeubles s'effondrer. »

Propos de l'architecte expert à La Muse Gueule, le jour de la mise en péril

Un tissu ancien en péril

Dégradation, abandon et indétermination des statuts fonciers

Si certains espaces publics et leurs façades - comme la Grand Rue, la place d'Armes - ont fait l'objet de projets de rénovation, d'autres se dégradent progressivement :

- la rue du Temple (combles, cages d'escaliers, rez-de-chaussées, caves, bâtiments entièrement abandonnés)
- la rue de Roche (arrêté de péril imminent, façades, maçonneries, caves et rez-de-chaussées)
- la rue de la Mercerie (revêtement de sol, problème de déneigement)
- les cours des îlots (façades, écoulement des eaux)
- les logements sociaux, notamment le Bois des Remparts et la Citadelle (précarité énergétique)

Les enquêtes menées auprès des propriétaires ont révélé plusieurs facteurs contribuant à leur abandon et à leur dégradation :

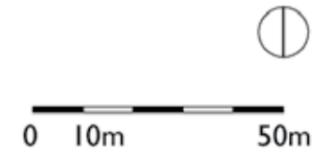
- les indivisions et successions non résolues
- les résidences secondaires de deuxième génération
- les revenus trop faibles de certains ménages, bloquant des travaux de copropriétés nécessaires (toitures, cages d'escaliers) ou ne leur permettant pas d'aboutir leurs travaux de rénovation
- des biens invendus, car trop dégradés et/ou trop chers
- des personnes âgées propriétaires d'immeubles, mais qui n'en occupent qu'une petite partie
- des typologies difficilement adaptables aux désirs et besoins des habitants (extérieurs, lumière, superficies)

Comme le montrent les cartes suivantes, les processus de dégradation, d'abandon et d'indétermination du foncier sont souvent étroitement liés. Il apparaît donc urgent et nécessaire de reprendre en main la Cité Vauban, comme en a témoigné la procédure de péril imminent récemment engagée rue de Roche qui a impliqué la fin d'une activité à l'année (librairie).



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

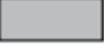


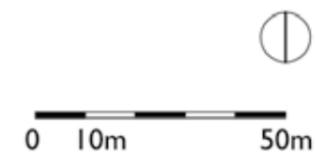
Éléments architecturaux dégradés





Bâti non occupé :

- Immeuble non occupé totalement 
- Immeuble non occupé partiellement 
- Local commercial non occupé 
- Appartement/immeuble en vente 
- Appartement/immeuble en rénovation 
- Équipements publics 



Evolution des immeubles non occupés (partiellement ou totalement)

1980



2019



Exemple d'appartement inoccupé Parcelle n°70 - 4 rue de Roche

Morphologie

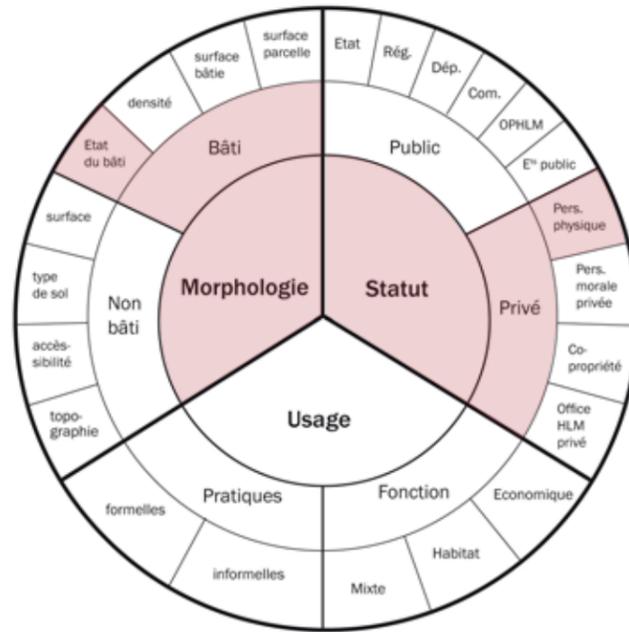
Défauts structurels de toiture
Façades dégradées (réfection de façade Est faite en 2007)
Combles non aménagés

Statut de propriété

Propriété en indivision entre deux membres d'une même famille.

Usage

Sur l'ensemble de l'immeuble, deux appartements sont loués. Les derniers étages et les combles ne sont pas en état d'être habités.



Exemple de rénovation inaboutie Parcelle n°17 - 10 rue de Castres

Morphologie

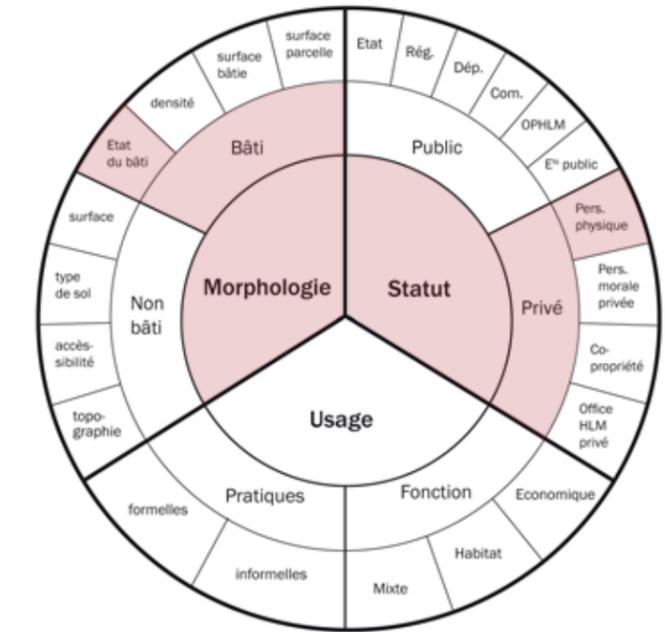
Façade dégradée
Défauts de maçonnerie
Ouverture refaite
Toit refait

Statut de propriété

Achat en 2012 par deux membres de la même famille.

Usage

Appartement au 2ème de 30 mètres carrés
La cave et un autre appartement sont destinés à termes à de la location de vacances. Mais le coût de la rénovation est élevée donc les travaux avancent doucement (permis déposé en 2013).

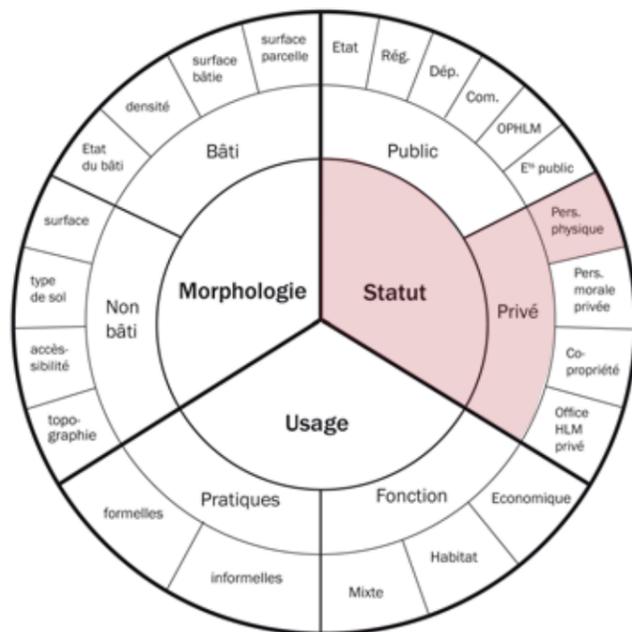


Exemple d'immeuble inoccupé
Parcelle n°10 - 8 rue du Son du Serre

Morphologie
Bon état général

Statut de propriété
Héritage suite au décès du père

Usage
Résident secondaire de deuxième génération

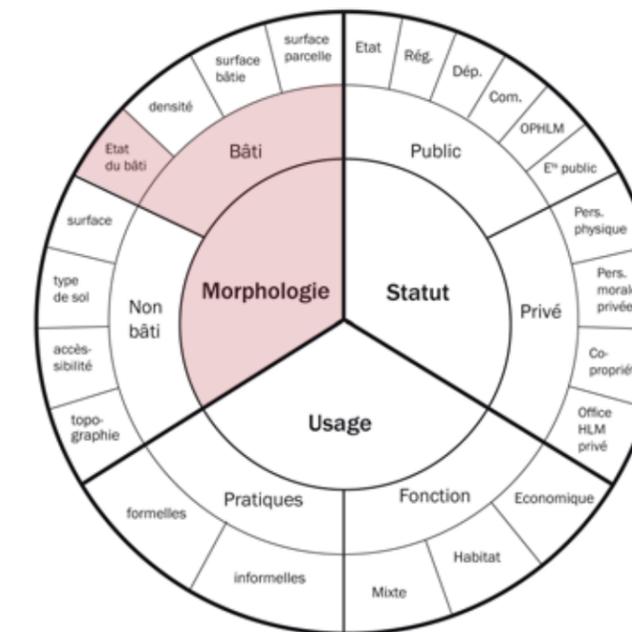


Exemple d'immeuble à la vente
Parcelle n°14 - 18 rue du Son du Serre

Morphologie
Défauts structurels de toiture
Façade dégradée
Défauts de maçonnerie
Combles non aménagés

Statut de propriété
Maison dont les enfants ont hérité, mise à la vente depuis quelques années.

Usage
Inoccupée depuis le décès des propriétaires.
Le frein concernant la vente semble être l'état du bâti.



**« Il faut penser à comment on l'habite, comment on vit...
Il faut garder du bon sens. Entre le protocole et le bon sens, il y a une marge. »**

Discussion avec une commerçante sur les effets de la patrimonialisation

Habiter la cité au quotidien

Persitances et renouvellements

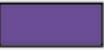
Parallèlement à l'abandon et à la dégradation des tissus, on observe aussi la persistance et le renouvellement des modes d'habiter de la vieille ville. Parmi ceux-ci, on peut souligner :

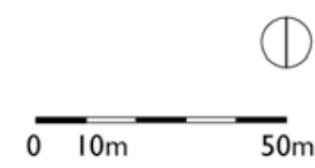
- l'importance des logements sociaux pour une vie de quartier à l'année,
- le projet d'habitat partagé dans l'ancienne infirmerie qui a permis à 12 ménages (dont une partie avec enfants) d'accéder à la propriété, de réhabiliter un immeuble vacant et d'ouvrir un café associatif
- le projet d'une auberge de jeunesse pour une offre touristique nouvelle (*digital nomads*)
- des commerçants-artistes qui se mobilisent pour valoriser leur travail
- des projets de rénovation publics (comme l'avenue Vauban, la réhabilitation de l'église des Cordeliers)
- des projets de rénovation privés (comme la rénovation d'un immeuble pour de l'habitat et une activité de menuiserie, la rénovation d'un immeuble entier de la Grand Rue pour de l'habitat et une activité de restauration, etc.)

En regard de ces nouveaux projets, il y a un réel défi à relever pour la vieille ville : maintenir la population en place et renouveler son attractivité pour une population résidente à l'année et pour ses usagers (touristes, passants, briançonnais).



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 



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

1980



2019



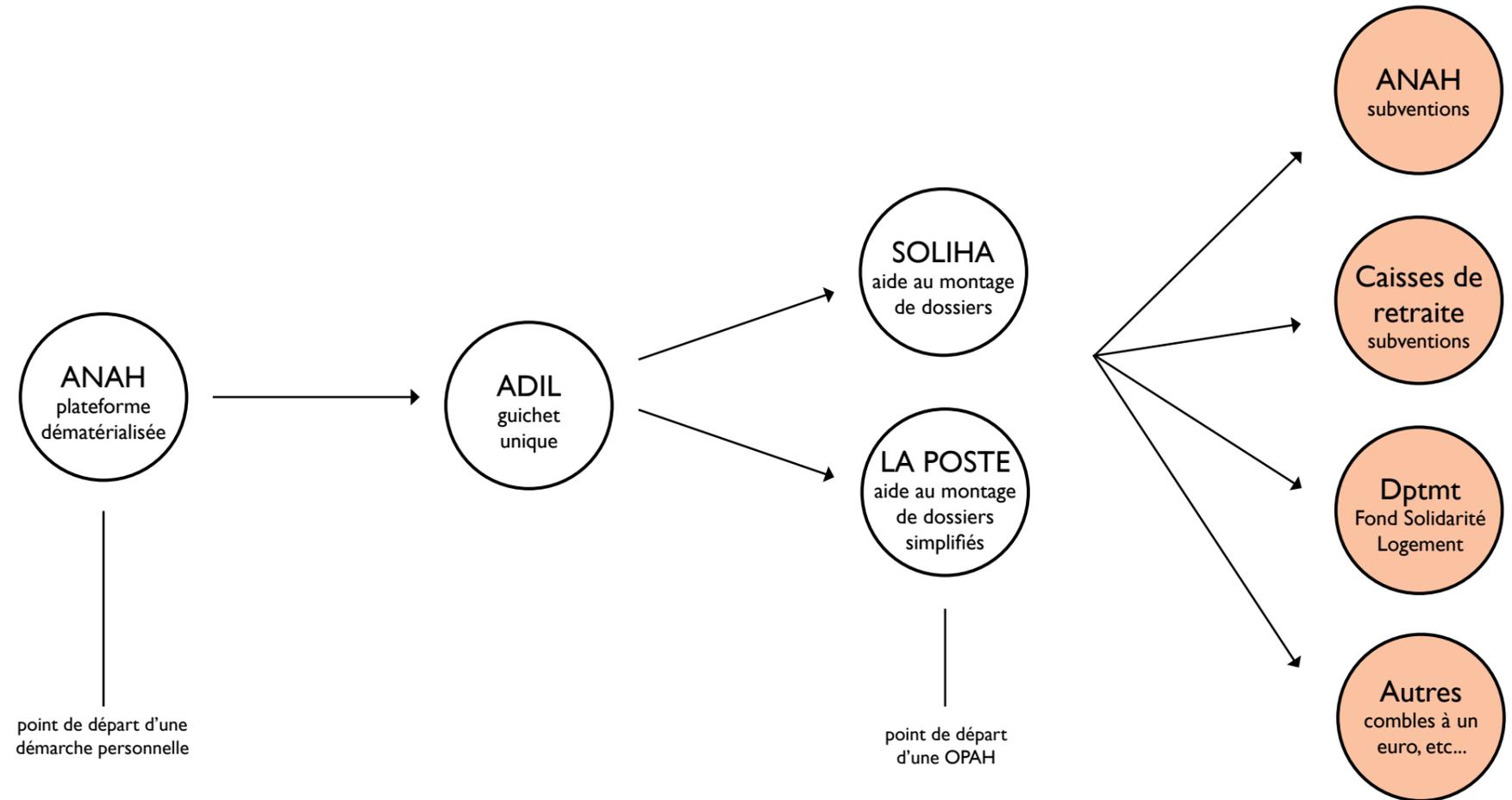
Esquisse du réseau d'acteurs mobilisable pour la rénovation

Des subventions pour le privé

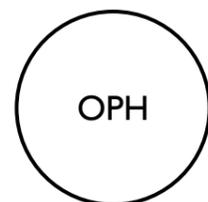
Les propriétaires et les locataires peuvent trouver des solutions adaptées pour entreprendre la rénovation de leurs logements (adapter les typologies anciennes pour une population vieillissante, regrouper des appartements pour les rendre traversants, les isoler, adapter le mode de chauffage, changer les fenêtres, refaire les communs des copropriétés, etc.).

Dans le cas d'une démarche personnelle : le propriétaire ou le locataire s'inscrit sur la plate-forme dématérialisée de l'ANAH, son dossier est ensuite transmis à l'ADIL qui le dirige vers un opérateur comme la SOLIHA par exemple (près de 50% des personnes) qui les aide à monter leur dossier pour obtenir des subventions auprès de différents organisme (ANAH, caisses des retraite, Département, etc...).

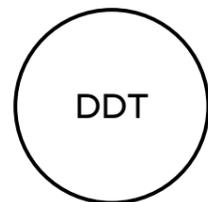
Dans le cadre d'une OPAH, un opérateur est missionné par la municipalité (comme la SOLIHA) pour aider les propriétaires à monter leurs dossiers de subvention gratuitement.



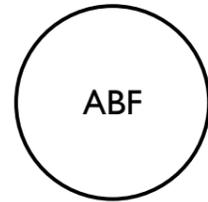
Autres acteurs à solliciter



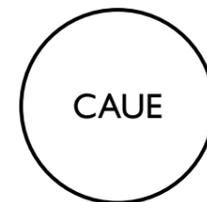
a accès à d'autres subventions pour rénover le parc social
ex : projet d'isolation pour le Bois des Remparts



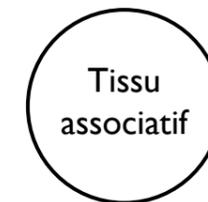
peut aider la municipalité à accéder à certaines subventions
ex : financement du poste de chef de projet OPAH (financé à 50% par l'ANAH) dans le cadre d'action coeur de ville



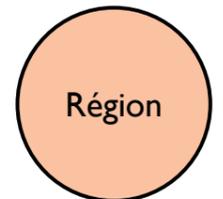
acteur avec lequel il faut négocier des alternatives pour transformer les tissus
ex : autorisation de pose de velux, de création de balcons, d'ouvertures supplémentaires, etc...



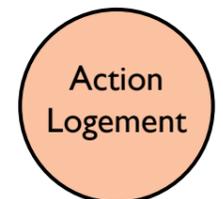
acteur dont l'action est centrée sur le conseil aux collectivités et aux particuliers. Le CAUE accompagne, soutient, sensibilise.



qui peut être un soutien pour le développement de projets et potentiellement la gestion de nouveaux programmes



peut débloquer des subventions pour des projets (à approfondir).



peut débloquer des subventions pour des projets (à approfondir).

Ateliers citoyens Quel avenir pour la cité Vauban ?

Organisés par l'école d'architecture de Marseille et la municipalité de Briançon

La commune de Briançon développe dans le cadre du programme national « Action Cœur de ville » un ensemble d'actions dont les objectifs multiples visent la redynamisation du centre-ville et la Cité Vauban est concernée par cette réflexion. Dans le cadre d'un partenariat avec l'école d'architecture de Marseille, deux enseignants chercheurs réalisent une étude sur l'avenir de la vieille ville : quels projets pourrions-nous mettre en place pour qu'elle reste un centre historique habité, qu'elle puisse allier valeur patrimoniale et valeur d'usage ? Dans ce cadre, deux ateliers citoyens sont organisés à leur initiative afin d'échanger, de recueillir les souhaits des usagers du lieu, et dont le fruit nourrira la réflexion globale menée par la commune et permettra l'émergence de projets.

Vendredi 24 mai de 17h30 à 19h30
MJC, 35 rue Pasteur

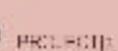
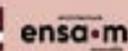
Samedi 25 mai de 16h00 à 18h00
Salle du Vieux Colombier, Cité Vauban

Pour vous inscrire à l'un ou l'autre de ces créneaux (inscription obligatoire pour vous accueillir dans les meilleures conditions !) ou si vous souhaitez plus d'information sur cette démarche :

Marion Serre et Gabriele Salvia - mjo.serre@gmail.com - 06 46 75 57 62

Ces ateliers s'inscrivent dans le cadre d'un projet de recherche national sur les petites villes - POPSU Territoires.

<http://www.popsu.archi.fr/popsu-territoires/briancon/briancon>



BRIANÇON La municipalité et l'école d'architecture de Marseille travaillent de concert pour redynamiser ce quartier historique

Quel avenir pour la cité Vauban ?

Derrière les murs fortifiés, comment éviter la muséification relancer la vie socio-économique ? Ecole d'architecture et Ville de Briançon travaillent sur le dossier. Et les Briançonnais sont invités à donner leur avis.

Des étudiants chercheurs bûchent depuis le mois de janvier sur la cité Vauban. Leur objectif : redynamiser la Vieille Ville. De son côté, la municipalité a lancé « Briançon cité des Arts » et « Action Cœur de Ville », deux projets qui poursuivent le même but socio-économique. En avançant main dans la main, la municipalité et l'école d'architecture de Marseille souhaitent faire bouger l'écosystème local et si singulier à l'intérieur des fortifications. Deux enseignants-chercheurs participent également à ce programme. « Nous avons répondu à un appel d'offres, l'automne dernier, lancé par la Plateforme d'observation des projets et stratégies urbaines (Popsu). C'est très novateur de mener de tels travaux sur des petites villes. De plus, Briançon a des attraits particuliers, notamment par son côté transfrontalier, son centre historique et ses monuments classés » résume Marion Serre, une des étudiantes engagées.

« La cité Vauban subit une forme de muséification, ainsi que l'abandon ou la dégradation de certains bâtiments »

Elle et son compère, Gabriele Salvia, ont déjà réalisé l'ébauche de leur diagnostic, et en ressortent des points cruciaux : « Nous avons relevé trois points importants. La cité Vauban subit une forme de muséification, ainsi que l'abandon ou la dégradation de certains bâti-



Les enseignants-chercheurs réalisent une étude sur l'avenir de la Vieille Ville, afin de lier le centre historique et les habitants dans une nouvelle dynamique. Photo Le DL/Valérie Merle

ments. En revanche, on y note la persistance et le renouveau des modes de vie. Il y a donc plusieurs enjeux à viser, pour conjuguer à la fois la résidence permanente, secondaire, le tourisme... tout en trouvant les moyens pour rénover ce qui doit l'être » poursuit Marion.

Après la phase d'étude, c'est un nouveau pas que les concernés vont lancer : « Nous avons identifié les points faibles et les points forts, et proposé diverses analyses. Aujourd'hui, nous souhaitons recueillir la parole des résidents, et avancer avec les citoyens. Fin août, nous organiserons une résidence d'étudiants et jeunes professionnels, à Briançon, pour mener des ateliers de projets. Lorsque ceux-ci seront ficelés avec tous, nous pourrions alors soumettre le tout à la municipalité, qui pourra s'appuyer sur ces outils pour penser l'avenir » conclut-elle.

Valérie MERLE

Une cité des arts à créer

« Redynamiser la cité Vauban constitue une des priorités de l'action municipale ». Voilà ce qu'avance le groupe majoritaire au conseil municipal, partant du constat que de nombreux commerces ont dû baisser leur rideau, « donnant une image négative qui n'incite pas les touristes à venir visiter le centre ancien de Briançon, et que d'autres éprouvent de grandes difficultés à maintenir une activité commerciale à l'année. Une réflexion visant à redonner de la vie par l'art à des locaux désaffectés ou inoccupés est menée par la municipalité depuis plus de deux ans en étroite collaboration avec l'association culturelle A.M.A.C.A. de Mesdames Pancaldi. Le projet « cité des arts » figure parmi les actions prioritaires retenues dans le cadre du programme national « Action Cœur de Ville » dont bénéficie Briançon. Afin d'inciter les propriétaires à louer leurs locaux à des artistes au



Un projet est lancé pour louer des locaux inoccupés.

travers de baux précaires et de les rassurer quant au risque d'impayés de loyers, Gérard Fromm, maire de Briançon, propose que la commune se porte caution. Cette proposition a reçu un écho favorable auprès des propriétaires. La municipalité souhaite faire d'une pierre deux coups : redonner vie à un commerce tout en valorisant des talents et savoir-faire » indique la mairie dans un communiqué.

L'INFO EN +

Les Briançonnais invités à s'exprimer

Les étudiants de l'école d'architecture de Marseille proposent deux ateliers citoyens, en lien avec la municipalité, afin d'échanger et de recueillir les souhaits des Briançonnais. Le premier se déroulera ce vendredi 24 mai, de 17 h 30 à 19 h 30, à la MJC du Briançonnais, puis le second se déroulera samedi 25 mai, de 16 h à 18 h, à la salle du Vieux Colombier. « Nous comptons déjà une quarantaine d'inscriptions. Nous ferons ressortir ensemble les idées qui font consensus » présentent les architectes. Inscriptions souhaitées par mail à mjo.serre@gmail.com, ou par téléphone au 06 46 75 57 62.

Quel avenir pour le centre historique ?

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



**« On oublie que c'est d'abord une ville touristique. »
« Mais un lieu qui est habité, avec des gens qui y sont heureux, amènerait aussi des touristes »**

Discussion entre un commerçant et une habitante.

De la monoculture touristique aux alternatives ?

Vers un centre habité ou un musée à ciel ouvert ?

Cet atelier de projet avait pour objectif de recueillir la parole des habitants, des commerçants et des élus concernant l'avenir de la Cité Vauban. Ce temps d'échange a permis :

- l'identification et la mise en débat des projets dans la Cité Vauban
- l'émergence de pistes de projet possible

Les débats ont notamment mis en évidence deux directions différentes - contradictoires ou complémentaires en fonction de la nature des projets :

la Cité Vauban (re)deviendra-t-elle un centre habité ou un musée à ciel ouvert ?

Si le secteur touristique semble être devenu incontournable dans la majorité des projets, il est décliné de manière différente en fonction des porteurs de projet, des objectifs et des modes de financement. En effet, on observe une gradation allant de la monoculture touristique (avec un projet d'hôtel de luxe dans un fort classé) à l'alternative citoyenne (avec un projet d'habitat partagé dans un monument). La question « à qui s'adresse quel projet » est donc au coeur des débats des citoyens, qui souhaitent que la ville se développe économiquement grâce au tourisme, mais pas au détriment de leurs cadres de vie.

Autre point de controverse : la privatisation du foncier qui s'opère. La municipalité, par manque de moyen, est effectivement contrainte de vendre certains biens patrimoniaux au privé (fort, école des infirmiers, palais du gouverneur). Cette tendance est loin d'être une particularité briançonnaise : elle est partagée par la majorité des communes françaises, voire même européennes. La privatisation du patrimoine est objet de controverse en soi, car le bien public passe aux mains du privé, mais se pose plus particulièrement dès lors que le projet s'oriente aussi vers la monoculture touristique et qu'il n'est pas au service du quartier. Par exemple, le projet du fort suscite davantage la controverse que l'habitat partagé et son café associatif ou encore que le projet d'auberge pour les *digital nomads* qui propose un tourisme alternatif à l'année.

Enfin, l'un des sujets particulièrement discuté concerne l'équilibre nécessaire à trouver entre conservation et transformation du patrimoine architectural. S'il y a un consensus sur le fait de conserver la qualité patrimoniale du centre ancien, les règles semblent toutefois inadaptées aux modes de vie contemporain et souvent appliquées de manière arbitraire en fonction de la sensibilité et du bagage culturel de chaque architecte des bâtiments de France.

Des projets en cours

De la monoculture touristique aux alternatives citoyennes

① **Vers la monoculture touristique**
Le Fort des Têtes

Porteurs.s du projet
Société privée d'investissement

Objectifs

- Requalifier le fort (tourisme de luxe)
- Alléger les dépenses publiques (gestion)

Acteurs impliqués et soutiens
Municipalité, ministères, DRAC

Financements
Investissements privés, défiscalisation (loi Monument Historique)

② **Vers un musée à ciel ouvert**
La Cité des Arts

Porteurs.s du projet
Deux peintres locales

Objectifs

- Récupérer les locaux vacants pour l'installation d'artistes (réseau)
- Créer un parcours d'exposition

Acteurs impliqués et soutiens
68 entreprises locales, municipalité

Financements
Subventions publiques (Action Coeur de ville)

③ **Vers un tourisme alternatif**
Le palais du gouverneur

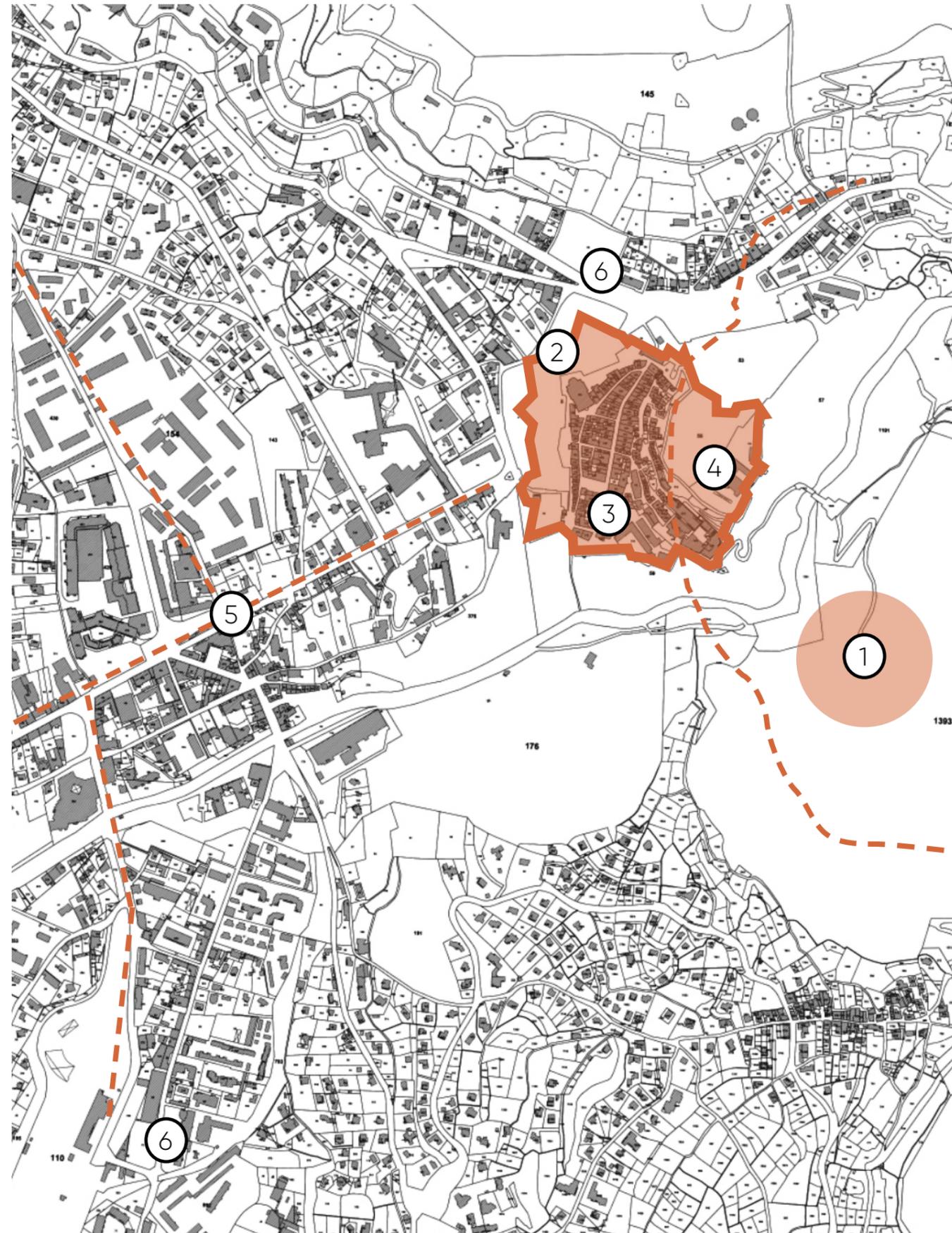
Porteurs.s du projet
Un jeune couple

Objectifs

- Transformer le palais du gouverneur en auberge pour les *digital nomads*

Acteurs impliqués et soutiens
Municipalité, ABF

Financements
Privé (apports, prêts, bénéfices)



④ **Réhabiter un monument**
L'école des infirmiers

Porteurs.s du projet
12 familles

Objectifs

- Transformer le bâtiment en habitat partagé, avec un café associatif au rez-de-chaussée

Acteurs impliqués et soutiens
Municipalité, ABF

Financements
Privé (apports, prêts)

⑤ **Pour une mobilité alternative**
Briançonnais à vélo

Porteurs.s du projet
Collectif d'habitants de toute la ville

Objectifs

- Améliorer les déplacements dans la ville, en particulier entre le centre ancien et les nouvelles centralités

Acteurs impliqués et soutiens
Municipalité

Financements
Public, bénévolat

⑥ **Pour l'accueil d'urgence**

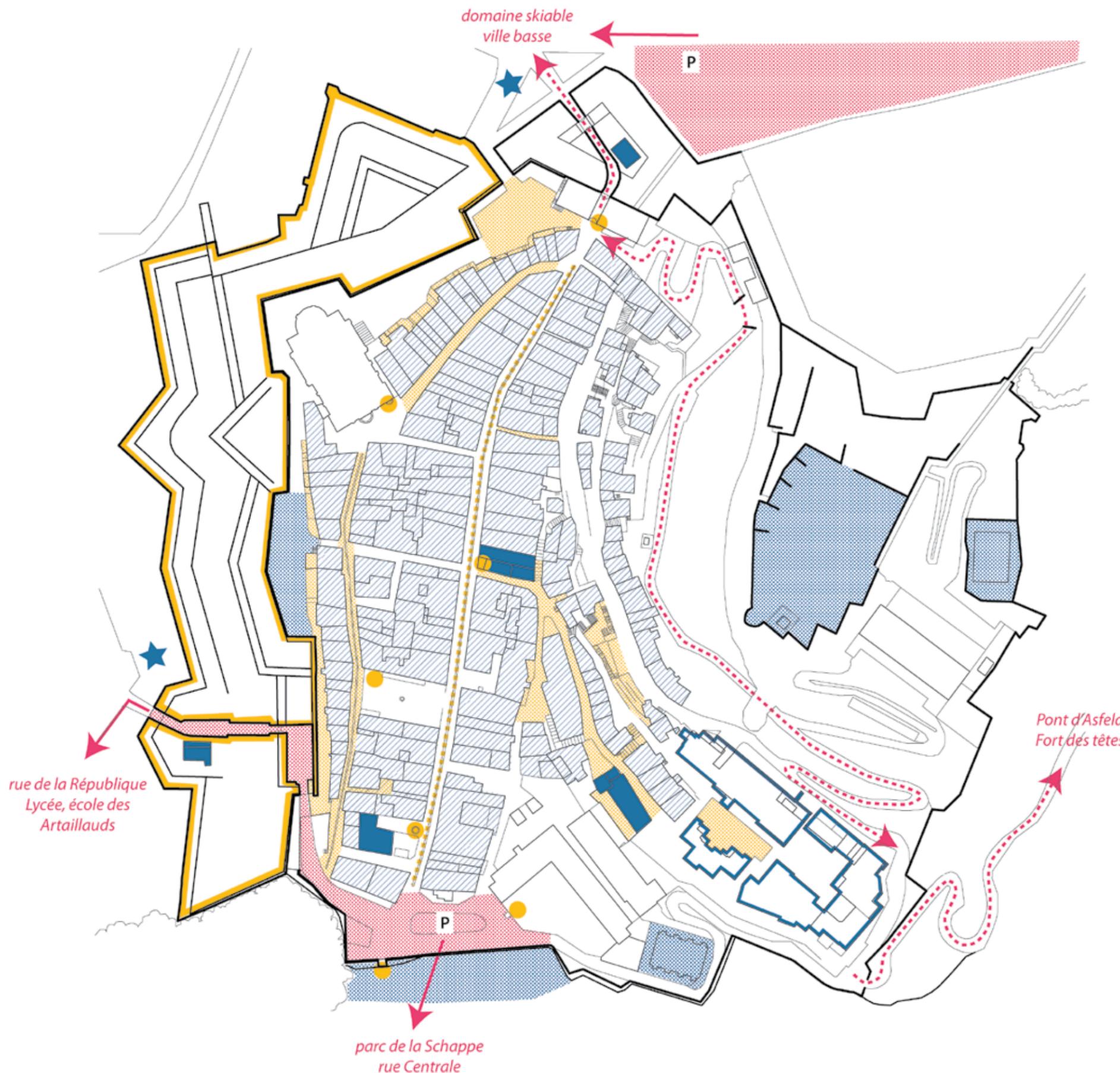
Objectifs

- Organiser l'accueil des populations en parcours migratoire

Acteurs impliqués et soutiens
Tous migrants, Municipalité, MJC, Collectif Quatorze, bénévoles, Article 13, (Emmaüs France), Chez Marcel...

Financements
Municipalité, dons privés, bénévolat, fondation Abbé Pierre, Article 13...

Synthèse des idées de projet



MOBILITE :

Liaisons douces ville haute-ville basse : navettes électriques, funiculaire, escalator, pistes cyclables, tapis roulant, etc.

Nouvelle politique des parkings (30 min. gratuit, améliorer entrées piétons, nouvelles places, etc.)

Parcours sportifs, VTT et cyclotourisme : balisage, signalétique, évènementiel, relais, ateliers réparation.

ESPACE PUBLIC :

Requalification des rues secondaires, des placettes, des passages, des chemins et des escaliers (renforcer la place de la nature en ville, nouveaux bancs, projet d'éclairage, poubelles, compostage, cendriers, etc.)

Réinvestir les remparts (espace de biodiversité -Parc des Ecrins-, jardins partagés, jardins pédagogiques -lycéens-, espace de jeu, paturage, parc à chiens, amphithéâtre, concerts, kiosques, etc.)

Le projet de l'eau : réactiver les fontaines et les canaux

PATRIMOINE :

Ouvrir au public et réinvestir des espaces de qualité (jardins publics, marché hebdomadaire, événements, sites pour exposition)

Créer des lieux communs pour renforcer la vie de quartier (garderie d'enfants, maison de quartier inter-générationnelle, épicerie solidaire, résidences d'artistes, boutiques d'artisans, ludotèque, salle de fête, lieu de répétition de musique, espace pour la jeunesse, librairie café, jardin, annexes services publics -bibliothèque, médiathèque, cinéma, théâtre, marché couvert, etc.)

Mutualiser les intervention de restauration dans les tissus (cours dégradées, réseaux d'eau, humidité, caves, réseaux électriques, toitures et façades, garages, mesures incitatives pour les commerces à l'année)

Restaurer les immeubles des autres époques - pas seulement Vauban - adapter le patrimoine architectural aux usages, aux techniques et aux formes contemporaines:

Renforcer la visibilité et l'identité géographique de la Cité Vauban (signalétique, communication)



Briançon Vauban, oui il y a eu un schéma directeur fait par Vauban, mais une ville ça vit. Elle se transforme en fonction des époques. Il y a une origine, il y a un respect à avoir, de toutes les époques, de Vauban, mais aussi des autres époques, il faut laisser les évolutions se faire. Sinon on ne pourra plus l'habiter. Donc, tous ces projets, je pense que ça s'étudie cas par cas.

Discussion avec un architecte local

Opportunités de projet

Malgré ses spécificités, la Cité Vauban est marquée par trois processus caractéristiques des centres anciens et qui se développent souvent en parallèle : la muséification - l'abandon et la dégradation - la persistance et le renouvellement des modes d'habiter. A partir de cette analyse, deux échelles de projet peuvent être explorées pour imaginer l'avenir de ce centre ancien.

A l'échelle de la ville, l'écart se creuse entre les centralités anciennes et nouvelles, tant d'un point de vue économique et social que d'un point de vue architectural et urbain. De fait, l'un des enjeux phares de nombreuses petites villes telles que Briançon consiste à révéler, créer et renforcer les complémentarités et les mobilités entre ces centres.

A l'échelle du centre ancien, c'est-à-dire de la Cité Vauban, il s'agira d'ouvrir le débat sur les possibilités de transformation des tissus, tant d'un point de vue architectural que programmatique :

Comment dépasser l'urbanisme des normes et l'injonction à la conservation ?

Comment aller au-delà de la monoculture touristique et réouvrir les horizons programmatiques ?

Pour apporter des éléments de réponse à ces grandes questions, nous explorerons quatre situations de projet, illustrant certaines problématiques typiques des centres anciens concernant :

- les articulations possibles entre les initiatives des habitants et les stratégies patrimoniales portées par les institutions
- Les modes de restructuration possibles d'un tissu ancien dégradé, dont certains bâtiments sont voués à la démolition
- les restaurations et les programmes pour réinvestir des bâtiments publics remarquables et monuments dégradés
- les possibilités d'adaptation et de transformation des bâtiments construits à d'autres époques que celle reconnus comme remarquable (comme les logements sociaux du XXème siècle par exemple) aux modes de vie d'aujourd'hui

Imaginer des stratégies urbaines, architecturales et sociales

Trois questions pour révéler des complémentarités possibles entre la ville haute et la ville basse



Une ville polycentrique : comment en faire une force ?

Comme de nombreuses petites villes, le développement urbain de Briançon s'organise désormais autour de différentes polarités résidentielles et commerciales. La topographie du lieu accentue les effets du polycentrisme, créant notamment un décalage de niveau entre la ville haute (Cité Vauban) et la ville basse (quartier Sainte Catherine et nouveau quartier Coeur de Ville). Cette dualité influe sur le fonctionnement des quartiers, créant des déséquilibres urbains, économiques et sociaux entre les centres. Or, ceux-ci ont chacun des qualités propres, pouvant être valorisées. Concernant le cas de la Cité Vauban, comment ses qualités architecturales, paysagères et d'usage pourraient-elles être consolidées et contribuer au maintien et au renouveau des modes d'habiter ? Sur quelles thématiques phares son avenir pourrait-il s'orienter ?

Quelles relations réinstaurer entre la ville haute et la ville basse ?

Pour répondre à ces questions, l'un des enjeux centraux consiste aussi à repenser les relations entre la ville haute et la ville basse.

- Du point de vue du paysage : quelle visibilité pour la ville ancienne depuis la ville basse ? Quels panoramas sur le paysage et la ville basse depuis la ville ancienne ?
- Du point de vue de la mobilité : comment faciliter les déplacements entre la ville haute et la ville basse ? Quels cheminements piétons, pourraient-ils être créés ou améliorés ? Les transports publics pourraient-ils se diversifier ? De nouveaux dispositifs pourraient-ils être envisagés (funiculaires, etc.) ? Quelles logiques pour le stationnement pourraient-elles être développées ?

La Cité Vauban, une opportunité pour renforcer la capacité d'accueil de la ville ?

Du fait de sa situation géographique (station de ski), le coût de la vie à Briançon est relativement élevé. Cela explique en partie les difficultés à se loger (accéder à un logement ou s'y maintenir) que peuvent rencontrer certaines personnes. Sont plus particulièrement touchés :

- Les jeunes ménages qui cherchent à accéder à un logement
- Les personnes âgées dont les logements vétustes deviennent trop coûteux à entretenir et à adapter
- Les personnes en situation de précarité (sans domicile fixe, migrants, travailleurs précaires, etc.)

Par ailleurs, une problématique spécifique à la région est la précarité énergétique. En effet, de nombreux ménages rencontrent des difficultés pour payer leurs factures d'électricité et d'eau. Cette thématique touche particulièrement le parc du logement social.

Si ces problématiques concernent la ville de Briançon dans son ensemble, elles touchent de près la Cité Vauban qui peut à la fois être vécue comme une ressource (pour les jeunes ménages par exemple) ou une contrainte (comme pour les personnes âgées ayant du mal à se déplacer). Comment la Cité Vauban pourrait-elle être réinvestie et transformée pour permettre le maintien et l'accueil des habitants ? Les nombreux logements inoccupés pourraient-ils devenir des opportunités pour renforcer cette capacité d'accueil ? Dans cette perspective, quelles stratégies urbaines, architecturales, sociales et politiques sont-elles à mettre en œuvre ?

Réhabiter les centres anciens

Quatre situations de projet pour mettre en débat des transformations possibles



①

Réinvestir les espaces publics remarquables.

Le cas des remparts

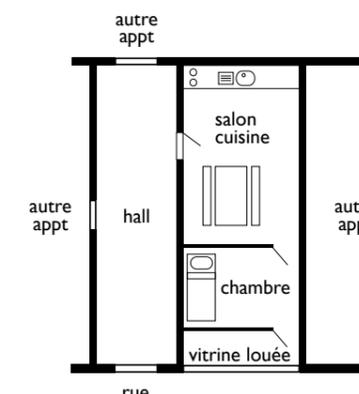
L'espace des remparts est le support de certaines pratiques (promenade, pique nique) et activités (spectacle l'été, animaux...). Cependant elles sont occasionnelles et ne font pas pour l'instant l'objet d'un projet d'aménagement pensé sur le long terme. Il est proposé d'imaginer comment les transformer en un parc, support d'usages multiples, sans conflit avec les règles patrimoniales.



②

Adapter et transformer un tissu dégradé. Le cas de la mise en péril, rue du Pont d'Asfeld

Suite à une procédure de mise en péril une partie de l'îlot est à requalifier. La question est alors de savoir s'il faut démolir ou reconstruire. Dans les deux cas, le défi consiste ici à expérimenter des projets d'adaptation des typologies anciennes de l'îlot (qui peuvent ne pas avoir de fenêtre, ni de salle de bain, cf. ci-contre) aux modes d'habiter actuels (surfaces, lumière, extérieurs...).

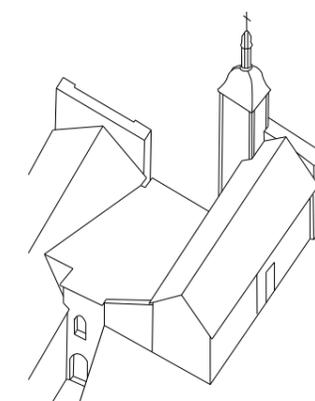


③

Réinvestir les bâtiments publics remarquables dégradés.

Le cas de la chapelle des Pénitents

Cette chapelle, dont il ne reste que le clocher et un terrain en friche, avait été transformée en cinéma. Suite à un incendie, elle a quasiment entièrement disparue. Pourtant, le clocher et le terrain présentent encore un fort potentiel architectural et urbain qui pourrait être réinvestis pour des programmes nouveaux à destination de l'ensemble des usagers et des habitants.



④

Adapter et transformer les logements sociaux des années 80.

Le cas du Bois des Remparts - OPH

Ils constituent l'une des forces de la Cité mais font face à plusieurs problèmes: façades et espaces collectifs vétustes, précarité énergétique, typologies inadaptées. De plus, le bouleversement possible du marché immobilier locatif (nouveaux logements sociaux dans la ville basse) rend nécessaire de requalifier le parc ancien pour qu'il ne soit pas, lui aussi, déserté.

