

## Fil-rouge

# Petites villes de demain et organismes Hlm : comment mieux travailler ensemble pour l'amélioration de l'habitat des centres-bourgs ?

23 juin 2023 (visio-conférence)

### MATINEE – 9h30-12h15 :

#### 09h30 - Introduction du cycle des ateliers interacteurs :

Jean-Michel FABRE, Vice-Président d'Habitat Social en Occitanie

#### 09h40 - Introduction-chercheur :

Mikaël Dupuy LE BOURDELLES, Doctorant en urbanisme - Lab'Urba, Université Paris-Est

- Les fonctionnements en mode-projet
- Les nécessaires imbrications scalaires dans ces politiques de revitalisation

#### 10h00 – Table-ronde n°1 :

**Volet habitat du programme Petites villes de demain : où en sommes-nous ? Quels sont les besoins exprimés ?**

**1<sup>er</sup> tour-de-table : Volet habitat du dispositif Petites Villes de Demain : Point d'étape sur le dispositif et les partenariats**

#### QUESTION 1 :

Pour commencer, pourriez-vous nous **présenter vos territoires d'intervention** et faire **un point sur la mise en œuvre de Petites Villes de Demain, programme lancé fin 2020 ?**

Selon vous, **où en sommes-nous dans la définition de stratégies-habitat**, quels sont les **principaux enjeux relevés ? La rencontre entre organismes de logement social et Petites villes de demain s'est elle-bien faite ?**

**Bruno GOURMAUD, Chef du Service habitat et construction, DDTM du Gard**

- **Présentation rapide du contexte dans le Gard** et des dispositifs ayant permis le développement de compétences des organismes en matière d'intervention en centre-ancien
- PVD : 21 communes dans le Gard
- La plupart de petite taille (1 500 à 4000 hab) – faiblesse en termes de moyens et d'ingénierie (d'où différence avec programme ACV) et de capacité d'intervention financière des communes -fort investissement des élus et des équipes nécessaires

- Conventions d'adhésion signées en juillet 2021 mais 1 seule convention d'ORT signée à ce jour, la plupart seront néanmoins signées en juillet prochain. La phase opérationnelle va alors débuter.
- L'objectif de l'État a consisté à accompagner au plus près les territoires pour qu'ils élaborent des ORT qualitatives, c'est-à-dire aptes à répondre aux enjeux qui se sont révélés à la vue des diagnostics et études, et à choisir les actions correctrices ayant le plus d'effet levier sur la revitalisation. Rappel : le seul volet obligatoire des ORT est le volet habitat !
- L'agence d'urbanisme a produit à la demande de la DDTM, sur proposition des chefs de projet, une plaquette spécifique.
- **Synthèse des avancées des projets Petites Villes de Demain sur le territoire** : niveau d'avancement (signature ou non de l'ORT), problématiques principales notées, modalités d'intervention imaginées dans les fiches-actions, modalités de travail partenarial avec les organismes) :
  - Sur plusieurs communes : actions sur l'habitat déjà engagées : Anduze, Beaucaire, St Gilles, Pont St Esprit au travers d'OPAH/RU dont certaines reconduites (résultats si les actions s'inscrivent dans la durée – temps long...) + PIG départemental Habiter Mieux
  - Diagnosics posés sur l'habitat :
    - Présence d'ilots, d'immeubles, de façades d'intérêt patrimonial /volonté d'intervention
    - Vacance structurelle ± importante – configuration du bâti le rend peu attractif
    - Forte proportion de logements dégradés
    - Copropriétés peu organisées
  - Pistes d'actions : nécessité de coordonner de l'incitatif (OPAH) avec du coercitif/régalien ( ex : permis de louer) et une dimension d'exemplarité sur les bâtiments et espaces publics  
→ implique une mobilisation forte des municipalités et impose de passer un cap : du constat à l'action pour agir réellement sur le logement en centre-ville, en s'attaquant en particulier à la vacance
    - A court terme pour l'instant : engagement d'études préalables ou pré-opérationnelles d'OPAH/RU (communales ou intercommunales) – classique ! Mais pas suffisant
    - De façon complémentaire – besoin d'élargir la réflexion :
      - Premier travail de repérage d'ilots nécessitant des interventions plus lourdes /recours à des opérateurs BS, EPF – SPL...sur ces sites « ciblés » (ilots dégradés, insalubrité/péril, friches...) études pré-opérationnelles
      - Diversification l'offre : projet de type habitat inclusif (logements adaptés personnes âgées ou en perte d'autonomie) - justifie d'être à proximité des services/commerces donc en cœur de bourg
      - Favoriser aussi sur des opérations lourdes la réalisation de commerces en pied d'immeuble
      - Mobilisation des outils de type VIR et DIFF (pas assez connus ? Pas mis en œuvre pour l'instant)
- Développement du LLS dans les centres anciens fait l'objet d'une politique publique portée par le ministère du logement au travers des dispositifs financiers nouveaux :

- bonus sobriété foncière
- fonds vert (ex fonds friches)

Pour autant la production de LLS dans des centres-villes dégradés et paupérisé peut paraître paradoxal en première approche. Un travail pédagogique est nécessaire, lequel peut s'appuyer sur des exemples de réalisation qualitatifs.

### Serge CAMPAGNOLLE, Directeur Général de Toit de Gascogne

- **Présentation rapide de l'organisme**, de son territoire d'intervention (Gers, Landes), de son engagement historique en matière de transformation du bâti existant et de la diversité de ses activités (1/4 du chiffre d'affaires : activité non-conventionnée – bureaux, commerces, tiers-lieux, résidences hôtelières)
- **Présentation des communes PVD dans lesquelles Toit de Gascogne intervient** (ex : Saint-Clar, Estang, Marciac, Gimont) **et du type et du niveau d'avancement des projets conduits dans ces communes :**
  - Quand il y a une connaissance préalable de Toit de Gascogne et des opérations déjà menées par le passé au coup par coup : opérations plus ambitieuses en surface, en volume, plus diversifiées en termes de sorties immobilières
  - Quand les élus ne connaissent pas Toits de Gascogne : au départ un projet restreint puis accompagnement pour voir plus loin et construire une programmation.
- **Une construction différente et à divers stades du partenariat entre organisme et collectivités :**
  - Dans certains cas Toit de Gascogne est associé dès le début, en phase d'études et de construction des orientations ;
  - Dans d'autres cas, associé plus tard pour intervenir sur un foncier donné :
    - Par des élus connaissant historiquement Toit de Gascogne
    - Par un travail de prospection des chefs de projets Petites Villes de Demain. « Ils ont pris leur bâton de pèlerin ».
  - Globalement historicité de l'intervention dans l'ancien pour Toit de Gascogne et écosystème qui préexistait avant la politique publique dans le département. La boîte à outils PVD est arrivée au bon moment sur l'établi des nouveaux élus : accélérateur. « La politique publique est venue organiser, théoriser, formaliser des interventions auparavant réalisées au coup par coup ».

### Christophe RANDE, maire d'Estang (Gers)

- **Présentation du territoire, des besoins en logements sur la commune et du projet de revitalisation en particulier sur le volet habitat**
- **Présentation du lien avec Toit de Gascogne :** s'explique grâce à l'historicité de l'intervention du bailleur sur le territoire
- **Une stratégie sur les besoins en logement déjà développée :** PVD permet d'élargir la focale et d'articuler l'habitat avec le travail de revitalisation des commerces, la transformation de l'espace public et notamment la construction d'un lieu de rencontres.

## Sébastien Garat, Directeur Général adjoint de Noalis

- **Présentation rapide de l'organisme et de son territoire d'intervention**
- **Présentation des communes PVD sur lesquelles Noalis intervient et du type et du niveau d'avancement des projets conduits sur ces communes :**  
Globalement, plutôt des interventions sur le parc locatif existant ou en construction neuve mais peu d'interventions ou de projets sur les délaissés urbains.
  - Roumazière : restructuration de 14 logements locatifs sociaux en logements sénior
  - Jarnac : réhabilitation de deux résidences de LLS
  - Saint-Yrieix-la-Perche : construction neuve de 15 logements individuels de plain-pied.
  - Aucune autre programmation à venir.
- **Des projets isolés des réflexions globales sur la revitalisation dans le cadre de PVD :**  
La quasi-totalité des interventions de Noalis dans les communes intégrées au dispositif PVD ne sont pas liées au dispositif en lui-même : ce n'est pas suite à la construction d'un projet urbain global de revitalisation que les communes sont allées chercher Noalis, les besoins et les relations existaient déjà.  
Les opérations ne sont pas pensées comme des opérations PVD par l'organisme.

## Carine VIDAL-DIEUDONNE, Directrice du pôle Habitat, urbanisme et patrimoine de la communauté de communes Lodévois et Larzac (Hérault)

- **Présentation de la commune de Lodève et de sa démarche globale en matière de revitalisation, en particulier sur le volet habitat**
- **Des opérations historiques mais plus de perspectives en matière de portage d'opérations par des organismes (plus de volonté d'intervenir sur le territoire).**
- **Une stratégie travaillée depuis plusieurs décennies, préalable à la mise en œuvre de PVD :**  
L'ORT du dispositif PVD résulte d'une stratégie travaillée depuis plusieurs décennies, préalable à la mise en œuvre de PVD car Lodève était lauréat de l'AMI Centres-Bourgs (lancé en 2014 par le CGET et l'Anah pour accompagner 54 centres-bourgs)

**2<sup>ème</sup> tour de table :** De la stratégie à la mise en œuvre des opérations. Quels enseignements, quels partenariats, quelles difficultés ?

### QUESTION 2 :

Où en sommes-nous dans le « passage à l'acte » ? Quelles sont les réussites et les points de blocage rencontrés ?

### Bruno GOURMAUD, Chef du Service habitat et construction, DDTM du Gard

- **Développement par les organismes de savoir-faire** soit au coup par coup sur des projets d'acquisition/amélioration, soit dans le cadre plus formalisé du PNRQAD de St Gilles ou du NPNRU sur Alès par exemple.
- **Un partenariat bailleurs sociaux/aménageurs à réunir pour la restructuration/réhabilitation lourdes** d'ensemble de maisons de ville délabrées pour développer au cœur du centre ancien des petits programmes de LLS : 2 à 5 logts. Ce partenariat permet de mobiliser compétences administratives et financières nécessaires pour : étudier la faisabilité, procéder aux acquisitions, déposer les PC, préparer les marchés/engager les travaux. Toutefois, les conditions financières sont très au-delà du droit commun : prise en charge du déficit d'opération à hauteur de 50 % en moyenne
- **Cette méthodologie d'intervention peut être dupliquée dans toutes les PVD**, mais la **question des équilibres d'opération** se posera dans un contexte où la santé financière des BS est fragile et où les aides de droit commun sont plus faibles

### Serge CAMPAGNOLLE Directeur Général de Toit de Gascogne

- **Un contexte financier très compliqué pour les opérateurs sociaux en particulier sur ces opérations complexes**  
« *Le livret A c'est la cata* »/ « *Un contexte très crispé et très stressant pour le secteur Hlm* »
- **Grâce aux partenariats, des opérations sortent tout de même :**
  - **Avec l'EPFO** : « Nous avons beaucoup de projets avec l'EPFO, je ne vais plus dans une commune sans avoir demandé au maire de solliciter l'EPFO en parallèle. Ils réalisent les études amont et le portage. Ils sont comme des co-maitres d'ouvrage. On peut déborder du sujet logement. Si on n'avait pas l'EPFO, clairement aujourd'hui la politique Petites Villes de Demain se serait arrêtée toute seule ».
  - **Avec la Région Occitanie et le dispositif Bourg-Centre** : politique anticipatrice de PVD avec des financements afférents (pas à la hauteur de la dérive des coûts mais un bon coup de pouce).  
« *Je considère que nous sommes bien lotis en Occitanie* »
- **Point d'appui important : réseau d'artisans et de maîtrise d'œuvre structuré ayant l'habitude de travailler en acquisition-amélioration.**

### Christophe RANDE, maire d'Estang (Gers)

- Des acteurs privés ne souhaitant pas investir sur les logements dégradés en centre-bourg alors que c'est là que se situaient les besoins.
- Abonde sur la force des partenariats pour passer à l'opérationnel : « *Toit de Gascogne nous a accompagnés vers l'EPFO, qui a pu acheter* »

### Carine VIDAL-DIEUDONNE, Directrice du pôle Habitat, urbanisme et patrimoine de la communauté de communes Lodévois et Larzac (Hérault)

- Une **difficulté à trouver des opérateurs notamment sociaux** et un EPF ne souhaitant plus constituer de réserves foncières sans opérations définies derrière.
- **Des outils et solutions propres sont développés par Lodève pour répondre aux besoins en logement social.** Néanmoins ce sont des petits volumes alors qu'une intervention d'opérateurs sociaux permettrait de construire plus de logements.
  - Des associations agréées comme SOLIHA qui peuvent produire des logements ou des résidences sociales spécifiques comme des pensions de famille (équilibre économique difficile à trouver)
  - Collectifs d'habitants investisseurs qui font du logement conventionné (rentabilité 0, engagement philosophique et politique fort car pas de bénéfice) ou de l'habitat coopératif agréé en PLS
  - OFS à l'échelle de 3 communautés de communes et réflexion sur la création d'une AIVS

#### Sébastien Garat, Directeur Général Adjoint de Noalis

- Une **difficulté à équilibrer les opérations pour répondre aux besoins exprimés par les communes** : très difficile d'équilibrer les opérations sur les délaissés urbains alors que leur utilisation est centrale dans la stratégie de revitalisation des cœurs de bourg.

#### 3<sup>ème</sup> tour de table : Les prochaines étapes et les attentes vis-à-vis de Petites Villes de Demain ?

#### QUESTION 3 :

**Pour les deux collectivités présentent autour de la table** : quelles sont les prochaines étapes pour les projets habitat de vos centres-bourgs ?

**Globalement, pour l'ensemble des intervenants** : quelles sont vos attentes vis-à-vis de Petites Villes de Demain ? Quels partenariats devraient être renforcés pour accélérer la mise en œuvre des opérations ? Quel soutien pourrait apporter le dispositif ?

#### Christophe RANDE et Carine VIDAL-DIEUDONNE

- **Présentation des prochaines étapes à l'échelle de leur territoire.**

#### Carine VIDAL-DIEUDONNE, directrice du Pôle Habitat, urbanisme et patrimoine du Lodévois et Larzac

- **Attentes vis-à-vis de PVD** : favoriser la rencontre avec les opérateurs sociaux et mettre en œuvre les moyens financiers leur permettant d'intervenir en centre-ancien pour venir répondre à nos besoins.

#### Sébastien Garat, Directeur Général Adjoint de Noalis

- Appuie les propos de Mme Vidal Dieudonné à la fois concernant :

- Les partenariats : enjeu d'informer, de sensibiliser les élus à l'existence et aux modes d'interventions variés des EPF et des organismes de logement social
- Les modèles économiques : envisager des moyens dédiés.

### Bruno GOURMAUD, Chef du Service habitat et construction, DDTM du Gard

- Pédagogie auprès des élus pour développer les collaborations/rassurer

#### 10h40 -10h50 – Activité KLAXOON

- *Participation ouverte via post-it* : Comment favoriser l'amélioration de l'habitat dans les Petites villes de demain ?
- *Réponse à une question à choix multiple* : Quelle(s) pistes travailler en priorité pour favoriser les partenariats entre collectivités et organismes de logement social :

#### 10h50– Echanges avec la salle

#### 11h- Table-ronde n°2 :

#### Quelles conditions réunir pour réussir les projets d'habitat des Petites villes de demain ?

*// Une articulation des interventions et un fil rouge à affiner avec les propos de Sophie Lafenêtre, Directrice de l'EPF Occitanie, entretien de cadrage prévu le mercredi 21 //*

**1<sup>er</sup> tour de table** : Présentation des projets de chacun et des modes d'intervention en secteur Petites Villes de Demain

#### QUESTION 1 :

Avant d'échanger ensemble sur les conditions à réunir pour porter des projets-habitat notamment avec des organismes de logement social, **il est important que les participants réunis aujourd'hui puissent avoir une vision des projets que vous portez et de vos modes d'intervention, notamment pour qu'ils puissent se projeter sur le caractère répliquable de ces expériences : pouvez-vous nous présenter les projets que vous portez et vos modes d'intervention respectifs ?**

## Patrick MAROT, Chef de projet PVD, Communauté de communes du Quercy Rouergue Gorges de l'Aveyron

- **Présentation du territoire et de ses caractéristiques** : : territoire peu dense avec deux bourgs (2 000 habitants sur le chef-lieu et 1 500 sur l'autre), peu peuplé mais avec des besoins en logements - « *évidence des besoins locatifs pour garder les actifs, qui se logent aujourd'hui sur les villes périphériques* », projets résidentiels de citoyens post-COVID.
- **Démarche PVD - une suite logique des réflexions engagées dans le cadre du dispositif de la région Occitanie « Bourgs-centres »** :
  - « Bourgs-centres » : première approche de type diagnostic de territoires, tentative de structuration d'un projet (axe stratégique et fiches-actions). Signature du contrat en 2019. Pas d'aboutissement opérationnel car pas de culture collective au niveau du territoire pour ce genre de démarches (habitude de travailler sur de l'opérationnel, du chantier) – mais un début, une première pierre.
  - Machine relancée avec PVD : vraie différence – soutien en ingénierie de projets.
- **Une intégration importante du bailleur social dans les réflexions (OPH départemental, signataire de l'ORT)** fruit d'une sollicitation technique (liée au passé professionnel du chef de projet PVD)
  - Historiquement un faible lien avec les opérateurs HLM : un seul petit collectif sur la ville avec des locataires y vivant bien donc avec peu de rotation et donc de lien entre la commune et le bailleur.
  - Sollicitation très tôt dans la construction de la stratégie par le chef de projet PVD de Tarn et Garonne Habitat, seul opérateur sur le secteur (évidence) – époque de l'histoire de l'organisme ou réorganisation et réorientation sur les sujets de renouvellement urbain
  - Une attente claire de la commune d'intervention sur un foncier donné en acquisition-amélioration.

## Valérie RICARD, Directrice des Etudes Territoriales, Lot Habitat

- **Présentation de la SAC Hasso, Habitat Solidarité Sud-Ouest dont fait partie Lot Habitat**
- **Synthèse des projets en cours par les bailleurs d'HASSO au sein des communes inscrites dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain** :
  - 20 communes PVD dans le Lot, travail partenarial avec un quart, pas toujours dans une réflexion globale de projet de centre-ville.
  - Au sein de la ZAC Hasso, 4 projets en cours, essentiellement des projets de revitalisation d'îlots privés très dégradés :
    - **Tarn Habitat – Graulhet** :
      - Reconquête d'un îlot dégradé de centre-ancien, 12 logements
      - Inscription de l'opération dans le cadre de l'OPAH-RU
      - Stade d'avancement : études initiées en 2013, blocage AO travaux en 2020
    - **Tarn-et-Garonne Habitat – Caylus** :
      - Reconquête d'un bâtiment vacant en centre-ville, 9 logements sociaux
      - Sollicitation de la commune par le chef de projets PVD



- Stade d'avancement : étude de faisabilité technique et architecturale via TGH, dépôt demande accès fonds vert en juin 2023

▪ **Lot Habitat**

Cajarc :

- Reconquête d'un ilot médiéval dense en friche depuis 40 ans composé de maisons de ville dans un état de dégradation très avancée voir en ruine, 6 logements sociaux et logements privés
- Candidature « bourg-centre »
- Stade d'avancement : études initiées en 2019 par la ville, intervention MOUP et études pré-opérationnelles d'OPAH-RU.

→ Dans les trois cas ci-dessus, portage foncier de l'EPFO

Limogne en Quercy :

- Opération neuve : création d'un pôle de santé, aménagement espaces publics et 10 logements locatifs sociaux
- Stade d'avancement : Permis d'aménager déposé en mai 2023, parcelle de 8 000 m<sup>2</sup>, travaux d'aménagement automne 2023-début 2024

### Jean François VAUDEVILLE, Adjoint au chef de l'UDAP du Bas Rhin, Architecte des Bâtiments de France

- **Présentation du rôle de l'ABF** et des différentes modalités d'intégration au dispositif Petites Villes de Demain (différent en fonction de chaque département) + pourquoi faire intervenir les ABF dans le cadre des opérations de revitalisation de centre bourg : permet de valoriser le patrimoine, de mieux définir les cahier des charges des maîtrises d'œuvres, renforcer l'attractivité urbaine des centres bourgs, etc.
- **Présentation succincte des projets Petites Villes de Demain sur lesquels associé dans le Bas-Rhin** : constat d'une absence de projets portés par des opérateurs sociaux et pistes pour expliquer cette absence.

### Sophie LAFENETRE, Directrice générale de l'EPF Occitanie

- **Présentation des quatre grandes familles d'outils de l'EPF qui peuvent être mobilisés dans le cadre de Petites Villes de Demain** : études pré-opérationnelles, ingénierie d'acquisition foncière, ingénierie de gestion transitoire/travaux, ingénierie financière (des outils mobilisés différemment en fonction des collectivités)
- **Un rapide état des lieux de l'intervention de l'EPF en centre-ancien** :
  - Territoire d'intervention
  - Constats d'une difficulté de la restructuration en centre-ancien : chantiers plus difficiles à réaliser en cœur de bourg, enjeux patrimoniaux à intégrer aux travaux réalisés, nécessité d'un savoir-faire de la réhabilitation
  - Des modèles économiques tout aussi compliqués à trouver qu'en territoires tendus : les prix du foncier sont moins importants mais les prix de sortie des opérations sont aussi moins élevés.

**2<sup>ème</sup> tour de table :** Quelles conditions de réussite identifiées vous pour la bonne sortie d'opérations habitat dans les Petites villes de demain en particulier dans l'hypercentre des cœurs de bourg ?

### QUESTION 2 :

La première table-ronde a mis en avant le fait qu'il existait des difficultés économiques, d'interconnaissances acteurs dans la mise en œuvre opérationnelle des opérations. Pourtant, nous avons autour de cette table des exemples d'opérations qui sont en cours de réalisation et qui fonctionnent bien. Quelles sont donc les conditions de réussite à réunir ?

**Patrick MAROT, Chef de projet PVD, Communauté de communes du Quercy Rouergue Gorges de l'Aveyron**

- **Intégrer le bailleur au tour de table dès le début du projet de revitalisation :** une fois qu'ils sont intervenus sur un îlot « facile » et que les acteurs se font confiance, on peut les amener à intervenir sur des opérations plus complexes.
- **Acculturer les élus au rôle et aux modalités d'intervention de chaque partenaire mais aussi côté bailleurs, adapter les modalités de dialogue et de portage de projets aux spécificités des Petites villes.**
  - Sur le territoire, le contrat « bourg-centre » donnait une historicité sur les sujets, une certaine acculturation de la question de la revitalisation des centres-villes.

**Valérie RICARD, Directrice des Etudes Territoriales, Lot Habitat**

- **Les blocages rencontrés :**
  - Contraintes techniques des sites d'intervention
  - Opposition au projet d'une association de défense du patrimoine à Graulhet
  - Difficultés à équilibrer les opérations : les prévisions financières initiales sont souvent caduques au moment du passage à la mise en œuvre opérationnelle car souvent des projets qui s'étendent sur le temps long.
- **Les conditions de réussite mises en avant par les différents organismes de la SAC Hasso :**

Les conditions réunies autour des projets présentés :

  - Portage fort par la commune
  - Mobilisation et partenariat avec l'EPFO et mobilisation du fonds friches/vert
  - Expériences du ou de la chef.fe de projet PVD : connaissance de l'écosystème d'acteurs, expérience dans le fonctionnement en « mode projet ».

Les conditions à réunir pour permettre le changement d'échelle :

  - Appui à l'ingénierie financière : il est aujourd'hui difficile pour les communes de connaître et de réussir à mobiliser l'ensemble des aides mobilisables – le champ financier des possibles est morcelé et passe beaucoup par l'appel à projets.

- Renforcer les moyens financiers à disposition des petites communes dans leur projet de revitalisation : notamment dans les petites intercommunalités et communes disposant de peu de moyens locaux.
- Valoriser les actions des organismes de logement social/communiquer davantage

### Sophie LAFENETRE, Directrice générale de l'EPF Occitanie

- **Avoir une approche en deux temps :**
  - A court terme multiplier les petites opérations en dents-creuses et préparer les conditions du recyclage urbain plus massif d'îlots entiers + de manière transversale faire des études poussées de capacités foncières
  - A moyen/ long-terme : engager ces opérations plus ambitieuses.
- **De manière transversale :**
  - Maîtrise des politiques de l'habitat et de ses outils : pouvoir de police du maire, procédure bien sans maître, etc.
  - Positionnement de manière transversale du chef de projets PVD en interne dans les services et accès direct aux instances/personnes décisionnaires : « dans les petites communes, les choses peuvent aller très vite / dans les villes moyennes, en fonction de la façon dont le chef de projet est positionné dans l'organigramme il peut avoir un poids plus ou moins important ».
  - Expérience passée en matière d'acquisition-amélioration ou bonne connaissance d'expériences menées sur d'autres territoires

### Jean-François VAUDEVILLE, Adjoint au chef de l'UDAP du Bas Rhin, Architecte des Bâtiments de France

- **Les conditions de réussite des projets de logement Petites Villes de Demain :**
  - **Modalités d'association et de positionnement des collectivités : associer les ABF le plus tôt possible dans le tour de table** notamment au travers des chef.fes de projets Petites Villes de Demain (suivi de dossiers, compréhension du projet global de revitalisation au-delà de la simple opération, connaissance des enjeux techniques, etc.)  
→ Exemple donné sur l'invitation aux Copil, cotech, etc.
  - **Modalité de positionnement des ABF : être plus à l'écoute pour trouver un équilibre entre la conservation du patrimoine bâti et le renouvellement urbain.**  
« Les ABF ne sont pas là pour dire non et tout mettre sous cloche : l'objectif c'est de définir les conditions pour « dire oui ». On avait des territoires sur lesquels des investisseurs privés souhaitaient intervenir, on leur a dit de ne rien toucher, et aujourd'hui c'est en friche. On a changé un peu notre modèle de développement. Maintenant, des promoteurs nous disent que les ABF nous aident à y voir plus clair, être médiateur avec l' élu. »

### QUESTION 3 :

Y aurait-il d'autres préconisations, qu'elles soient partenariales, juridiques ou économiques pour faire en sorte que le dispositif PVD joue encore plus son rôle de booster pour le montage d'opération et la revitalisation des centres-bourg ?

**LIBRE**

**12h - Conclusion**

**Sabine VENIEL-LE NAVENNEC**