

**Trame de commentaires associée au diaporama de Jean Louis Coutarel CGET élaboré pour la
rencontre de l'EPF Foncier de Bretagne à Saint Brieuc.**

Les ensembles bâtis patrimoniaux représentent des enjeux d'attractivité territoriale qui dépassent leur seul impact sur l'activité tourisme : leur cadre de vie singulier, entretenu, est un critère de choix d'implantation professionnelle et résidentielle.

L'enjeu patrimonial est aujourd'hui mieux compris comme influant sur les décisions d'implantation résidentielle et d'implantation de jeunes entreprises. Dans une nouvelle économie qui peut émerger « dans un garage » et atteindre immédiatement des marchés très distants, le redéveloppement des secteurs géographiques ruraux et périurbains mobilise ce qui fait leur singularité. Or les patrimoines incarnent ces singularités.

Les centres bourgs concentrent à la fois les caractères particuliers d'un pays et témoignent de l'intérêt qui leur est porté par les acteurs locaux. Symétriquement, les centres bourgs sont un bon support de réflexion pour les acteurs locaux dans leur projet de développement territorial.

La DATAR et maintenant le CGET a créé l'observatoire des territoires et travaille sur le maillage urbain-rural qui est organique au sens de leur interdépendance. En particulier l'étude « Territoires 2040 » est un outil de réflexion qui peut venir en appui des décisions en matière de structuration de projet local, d'aménagement...

Lors de l'Appel à Manifestation d'intérêt « revitalisation des centres-bourgs » accompagné par plusieurs ministères et par les représentations locales de l'Etat. nous avons constaté une grande mobilisation des communes

L'AMI accompagne 54 villes lauréates de moins de dix mille habitants, mais les Contrats de Plan Etat Région accompagnent aussi la majorité des villes candidates non retenues à l'AMI. A ceci s'ajoute la ligne « bourgs centres » du Fond de Soutien à l'Investissement Local qui augmente les interventions de l'Etat sur cette thématique jusqu'aux villes de cinquante mille habitants.

Dans ce contexte d'actions, l'impact énergétique interviendra sur les niveaux de transports, de réseaux, d'usage et de construction. La part d'énergie mobilisée par le secteur du bâtiment est globalement la plus importante aujourd'hui, et surtout, elle reste en croissance relative sur les dernières années.

Concernant le bâti existant il faut considérer qu'un tiers est antérieur à 1948. Cette date est communément admise pour placer la délimitation entre bâti ancien et bâti récent.

Le taux de renouvellement annuel du parc bâti est de l'ordre de 1% par an. A cela s'ajoute la « préservation de l'énergie grise immobilisée » dans un bâtiment réhabilité. Or pour un bâtiment neuf à très haute qualité énergétique, l'énergie grise nécessaire à le construire est équivalente à celle nécessaire à son chauffage sur trente ans

Le véritable enjeu de l'amélioration des consommations liées aux échanges thermiques dans les bâtiments passe donc en priorité par l'intervention sur l'existant, à condition de suivre une méthode adaptée à la réalité des ouvrages (caractère patrimonial et techniques constructives).

Le bilan de consommation réelle du bâti ancien n'est pas le plus élevé parmi les tissus urbains existants. Pour ne prendre qu'une seule étude parmi le grand nombre de celles effectuées par divers organismes en France, cette carte élaborée par l'APUR est particulièrement claire : le bâti énergivore se situe sur la périphérie, moins au centre de Paris.

Pour notre cœur de sujet dans ce colloque, je ne vais m'appuyer que sur l'exemple de deux petites villes dont la construction de projet de centre-bourg illustre deux types d'actions présentant des aspects de réussite : le projet urbain et paysager global de la ville de Saint Flour dans le Cantal et les actions artisanat-commerce de la ville de Pézenas dans l'Hérault.

Saint Flour est une petite ville rurale, maintenant dans la zone d'influence (35 mn) du pôle métropolitain de Clermont-Ferrand. Son économie repose sur l'agriculture de moyenne montagne et quelques PME.

Elle se divise en une ville haute médiévale et un faubourg. Les deux comportent des espaces périphériques d'activité.

Le début des actions de la municipalité de St Flour date du début des années 1990 avec le premier plan-paysage français. Il s'en est suivi des actions relativement accessibles au niveau budgétaire, et fortement re-fondatrice pour l'image de la ville. La valorisation de la rivière l'Ander a eu un fort impact principalement pour les habitants.

D'autres actions, plus lourdes, ont consisté à qualifier les espaces publics dont celui du Faubourg sur concours de paysagistes.

La vue aérienne de Saint Flour est « pleine de flèches ». Cela témoigne de la diversité et de la complémentarité des actions menées sur une vingtaine d'années.

Le point majeur est en bas de l'image à gauche: un investisseur, passionné de patrimoine, a créé une trentaine de logements équipés d'espaces mis en commun (bibliothèque, jardin...) dans une ancienne école privée. Ses prix de location sont supérieurs de 10% à la moyenne de la ville et pourtant les appartements sont loués. L'investisseur déclare être dans une économie viable qu'il compte reproduire.

Ce qui est important dans cet exemple, est le retour de l'investissement privé sur une petite ville dont l'économie n'est pas très puissante. L'action publique ne peut avoir qu'un « effet levier ». Elle ne pourra pas porter une masse significative d'immeubles. Par le concours d'actions sur l'organisation urbaine, le paysage urbain, l'équipement, quelques opérations pilotes en logement, St Flour apporte un exemple de construction méthodique de projet de ville et de conduite sur le long terme qui aboutit au redémarrage de son marché privé.

Concernant l'exemple de Pézenas, il s'agit d'une démarche d'actions sur l'activité en centre-ville principalement axée sur l'aide à l'implantation d'entreprises artisanales en rez-de-chaussée. La chronologie est rappelée sur les diapositives. Les moyens financiers mobilisés par la commune restent relativement limités en regard de leur efficacité à entraîner la réhabilitation des étages. Par cette entrée particulière Pézenas a pu redynamiser une grande partie de son centre.

Ces deux exemples illustrent deux méthodes dans deux situations géographiques différentes mais qui ont permis des avancées considérables de revitalisation. Dans les deux cas la temporalité est assez longue, régulière, et les moyens financiers contenus.