



LES SYNTHÈSES DU LAB 2023

## Ingénierie de la transition écologique

La rénovation de l'habitat privé au coeur des villes moyennes

STRATÉGIES TERRITORIALES ET  
URBAINES (MASTER)

Maxence Briquet  
Thomas Corbet  
Capucine Deville Cavellin  
Nathan Sourisseau

**SciencesPo**  
CHAIRE VILLES, LOGEMENT, IMMOBILIER

**SciencesPo**  
ÉCOLE URBAINE

## LE PARTENAIRE

### SciencesPo

CHAIRE VILLES, LOGEMENT, IMMOBILIER

La chaire « Villes, Logement, Immobilier » est un programme d'enseignement et de recherche adossé à l'executive master Stratégie et finance de l'immobilier de l'Ecole Urbaine de Sciences Po Paris. Ses objectifs sont nombreux et ont trait aux grandes évolutions touchant le secteur de l'immobilier avec une méthodologie basée sur les sciences sociales. La financiarisation de l'immobilier, l'impact des politiques publiques ou encore l'étude des dynamiques territoriales et des changements urbains sont autant d'enjeux auxquels s'intéresse cette chaire. Ces thématiques de recherche sont également étroitement liées à la transition écologique, notamment en ce qui concerne la densification, l'impact du changement climatique sur les villes ou encore la rénovation des logements, l'objet de notre étude. Pour mener à bien ses projets, la Chaire dispose de nombreux partenaires désireux de s'impliquer dans les réflexions relatives aux grandes problématiques liées à la fabrique de la ville de demain. Ce programme a vocation à mettre en lien les différents acteurs de l'immobilier avec les chercheurs et les étudiants afin de favoriser les interactions et le partage des idées et des connaissances.

## MÉTHODOLOGIE

Ce projet porte sur l'ingénierie technique et financière développée par les villes moyennes pour rénover l'habitat privé dans leur cœur de ville. Nous avons mené une étude qualitative en deux phases afin de vérifier nos hypothèses. Nous avons supposé que la capacité à faire et à faire faire des villes moyennes en matière de rénovation de l'habitat, dépend de leur dotation en ingénierie technique et financière d'une part, et de la capacité à coordonner les différents acteurs d'autre part :

- Au cours de la première phase de notre étude, nous avons mené une recherche documentaire approfondie de manière globale en étudiant notre sujet à travers plusieurs sources. Nous nous sommes en premier lieu intéressé.e.s à la littérature académique sur le sujet de la rénovation de l'habitat et aux rapports techniques élaborés par des institutions afin de nous imprégner des enjeux de notre sujet. Nous avons ensuite réalisé des entretiens avec différents chercheurs et acteurs impliqués dans la rénovation afin d'allier un volet plus pratique à l'étude théorique de la littérature et des rapports.
- Au cours de la seconde phase de notre étude, nous avons mené une enquête de terrain dans deux villes que nous avons choisies selon plusieurs critères tels que la taille, le dynamisme du marché de l'immobilier, la mise en place de dispositifs propices à la rénovation ou encore l'appartenance au programme Action Cœur de Ville. Nous nous sommes focalisé.e.s sur des villes moyennes qui se sont appropriées les moyens techniques et financiers à leur disposition pour mener à bien leur politique de rénovation. Notre choix s'est porté sur Libourne et Saint-Nazaire.

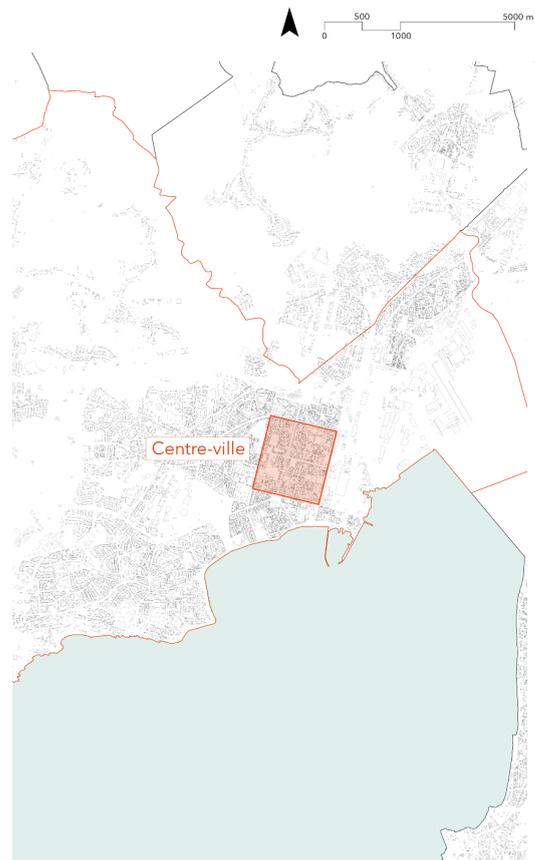
Cette étude de terrain a consisté, dans un premier temps, en un diagnostic en amont de la situation de ces villes via l'étude de leurs documents d'urbanisme, du contexte politico-économique dans lequel elles évoluent ou encore de leurs sites internet. Nous avons ainsi récolté des données qualitatives et quantitatives sur les moyens, les financements et les outils utilisés dans le cadre de leurs programmes de rénovation. Dans un second temps, nous sommes allé.e.s sur le terrain pour visiter le cœur de ville et réaliser des entretiens semi-directifs auprès des acteurs locaux de la rénovation (collectivités, opérateurs, structures parapubliques et agences de l'Etat). Cela nous a permis de récolter des données qualitatives sur l'organisation de la rénovation et la coordination des acteurs ainsi que des données quantitatives sur les moyens techniques et financiers mobilisés.

## LES TERRAINS ÉTUDIÉS

Nous avons donc choisi des terrains présentant des contextes généraux relativement semblables avec toutefois quelques différences.

La ville de Saint-Nazaire, située en Loire-Atlantique (44) à l'embouchure de la Loire, est une commune portuaire avec une forte activité industrielle avec de nombreux chantiers navals et aéronautiques. Ces atouts lui confèrent un dynamisme économique et démographique notable. Elle compte aujourd'hui 70 000 habitant.e.s et 125 000 en prenant en compte la population de la CARENE, la communauté d'agglomération à laquelle elle appartient. Détruite à plus de 80% lors de la seconde guerre mondiale, Saint-Nazaire est une ville de la Reconstruction, caractérisée par de petites copropriétés. Il s'agit d'un bâti vieillissant qui n'est cependant pas considéré comme dégradé. Pourtant, en 2011, les élu.e.s et technicien.ne.s prennent conscience qu'une dégradation massive du bâti est à anticiper. La ville a donc mis en place une politique préventive depuis 2013, relativement novatrice lors de son élaboration, avec l'utilisation de nombreux outils (PLH, POPAC, Appels à Projet, OPAH-CD, etc.).

La ville de Libourne, située en Gironde (33) à 50 km à l'est de Bordeaux, à la confluence de l'Isle et de la Dordogne, est une commune disposant d'une économie de services. Après une période avec un faible dynamisme, elle bénéficie aujourd'hui d'un regain d'attractivité porté par un marché de l'immobilier en essor, en lien avec les reports de localisation depuis Bordeaux. Cette proximité avec la métropole est un contexte important à prendre en compte, notamment parce qu'il permet la mise en place d'un écosystème très favorable aux politiques de rénovation de la ville. Libourne compte 25 000 habitant.e.s et 90 000 en comptant son agglomération, la CALI. Depuis 2015, la ville a mis en place une politique curative destinée à sauvegarder son bâti dégradé datant du XVIIIème siècle et sur lequel il est urgent d'agir.



Le centre-ville de Saint-Nazaire, 2023  
© Capucine Deville Cavellin



Le centre-ville de Libourne, 2023  
© Capucine Deville Cavellin

## ENJEUX

Dans le cadre de ce projet collectif, la Chaire « Villes, Logement, Immobilier » de Sciences Po Paris nous a demandé de s'intéresser à l'ingénierie technique et financière développée par les collectivités pour mettre en œuvre la transition écologique, sous l'angle du logement. Nous nous sommes alors penché.e.s sur l'objectif Zéro Artificialisation Nette qui interroge aujourd'hui les collectivités et les acteurs de l'aménagement car il implique de repenser drastiquement la manière de produire la ville (stratégie foncière, lutte contre l'étalement urbain, construction de la ville sur la ville...). Deux sujets se sont alors dessinés : la transition du pavillonnaire et la rénovation des centres anciens. Dans le cadre de ce travail, nous avons choisi de nous focaliser sur la rénovation de l'habitat privé en centre-ville. En effet, à l'heure de la transition énergétique et foncière et de la crise du logement, la rénovation de l'habitat représente un enjeu majeur dont les villes vont devoir se saisir.

Dans le langage commun, la rénovation désigne l'intervention sur le bâti existant, impliquant ou non des destructions. Face à l'ampleur des enjeux qu'elle représente (dégradation, sobriété énergétique...), la rénovation de l'habitat privé doit être prise en charge et accompagnée par les collectivités. Cela nécessite une ingénierie technique et financière importante car il s'agit d'opérations complexes qui doivent composer avec des injonctions parfois contradictoires. Par exemple, la rénovation énergétique par une isolation extérieure entre parfois en conflit avec la préservation du patrimoine.

### Quel objectif pour le ZAN ?

#### Zéro Artificialisation Nette des sols

Le **Zéro Artificialisation Nette** (ZAN) est un objectif fixé par la loi **climat et résilience**, publiée le 24 août 2021, qui vise à **révolutionner** les politiques publiques d'aménagement d'ici **2050**.

#### Un équilibre

Arriver à un équilibre entre les surfaces artificialisées et celles que l'on veut renaturer



#### La densification urbaine

Densifier davantage les nouvelles constructions, en faisant vivre une population plus nombreuse dans un même espace urbain



#### Le renouvellement urbain

Limiter l'étalement urbain en reconstruisant la ville sur elle-même



#### La renaturation des terres

Regagner les fonctions systémiques là où elles manquent, dans une optique d'adaptation au changement climatique, de résilience et de qualité de vie

Infographie résumant le ZAN, 2022  
© Robin Schmidt

Dans le cadre de ce rapport, nous nous sommes intéressé.e.s aux villes moyennes, qui disposent d'une ingénierie technique et financière plus limitée que les métropoles. Elles doivent donc développer des stratégies pour se saisir des outils et des moyens à leur disposition pour mener à bien leur politique de rénovation. Selon Elise Roy et Claire Beauparlant (2019), « on peut [...] supposer que s'exerce dans ces villes, moins dotées en moyens financiers, aux équipes plus resserrées et à la gouvernance potentiellement plus agile, une fabrique urbaine riche d'enseignements pour la recherche. »<sup>1</sup>.

***Les villes moyennes peuvent-elles agir avec les outils à leur disposition pour produire des résultats significatifs en matière de rénovation du parc de logements privés en centre-ville dans un contexte de sobriété énergétique et foncière ?***

Pour répondre à cette problématique, nous avons émis l'hypothèse suivante. La réussite des opérations de rénovation du parc de logement privé dépendrait de la capacité à faire et à faire faire du bloc communal : l'utilisation des moyens techniques et financiers à sa disposition et la coordination entre les différents acteurs.

Comme énoncé, la question de la rénovation est particulièrement complexe car elle renvoie à des enjeux variés (sobriété énergétique et foncière, patrimoine...). La mise en œuvre d'opérations de rénovation de l'habitat privé nécessite l'implication d'acteurs multiples aux intérêts parfois divergents (collectivités, structures parapubliques, opérateurs, propriétaires et copropriétaires...), la mobilisation d'un grand nombre d'aides (Anah, État, Banque des Territoires...) et de dispositifs (OPAH, ORT, ORI...). De plus, l'ingénierie développée par les villes moyennes est encore peu étudiée. Nous avons donc attaché une importance particulière à la réalisation d'un état de l'art détaillé pour définir les notions et appréhender le sujet dans sa globalité. Il s'agit également de proposer une synthèse des outils, dispositifs et aides à disposition des collectivités.

Par ailleurs, pour comprendre les enjeux liés à la coordination des acteurs impliqués dans la rénovation, il nous est apparu nécessaire de s'appuyer sur des enquêtes de terrain et sur des données qualitatives récoltées lors d'entretiens semi-directifs. Par une analyse et un croisement des éléments récoltés, nous avons cherché à comprendre finement l'ensemble des spécificités des terrains étudiés.

Ainsi, cette étude combine une analyse de la littérature académique et des exemples concrets de projets mis en œuvre dans deux villes moyennes, Libourne et Saint-Nazaire, considérés comme exemplaires en matière d'ingénierie développée pour la rénovation de l'habitat. Il s'agit donc, ici, de s'éloigner de la vision pessimiste des villes moyennes comme des lieux en difficulté, en montrant que des stratégies, des outils et des dispositifs existent pour pallier une ingénierie plus limitée et mener à bien une politique de rénovation.

---

<sup>1</sup> Beauparlant, Roy, « Patrimoine et politiques urbaines en transition à St Nazaire : vers un urbanisme discret ? », Revue Internationale d'Urbanisme, 2020, p. 3

## PRINCIPAUX RÉSULTATS

Malgré deux contextes historiques et démographiques différents, l'étude menée nous a permis de mettre en valeur l'utilisation d'outils spécifiques et une coordination entre acteurs efficace, éléments qui semblent avoir permis à Saint-Nazaire et Libourne de développer leur politique de rénovation.

### 1. Saint-Nazaire

#### Une démarche ancienne conduisant à la mobilisation d'outils adéquats

La rénovation de l'habitat du centre-ville de Saint-Nazaire est une démarche ancienne. Dès les années 1980, la Ville a fait part de son souhait de redynamiser son centre-ville. En 2013, une politique préventive de rénovation de l'habitat est mise en place, faisant l'objet d'un plan d'action se développant en 2 axes :

- **L'incitation et l'accompagnement des copropriétaires**

La Communauté d'agglomération de Saint-Nazaire (CARENE) lance en 2013 un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) puis un Programme d'Intérêt Général (PIG); le premier permettant de soutenir les copropriétés dans leurs difficultés éventuelles et le second d'offrir un outil plus fort à la collectivité pour pouvoir réaliser des travaux sur des biens. La CARENE propose ensuite en 2016 et 2018 deux appels à projets pour inciter les copropriétaires à rénover les immeubles de la reconstruction par un accompagnement technique et financier. Elle développe en 2017 le dispositif Écorénove, un service spécifique de la collectivité pour accompagner les copropriétaires, puis crée, en 2021, une OPAH-Copropriétés spécifiquement dédiée à l'accompagnement de la rénovation de 20 copropriétés dégradées. Plus récemment, en 2022, la CARENE lance un appel à projets pour inciter le ravalement et la coloration des façades au nord du centre-ville.

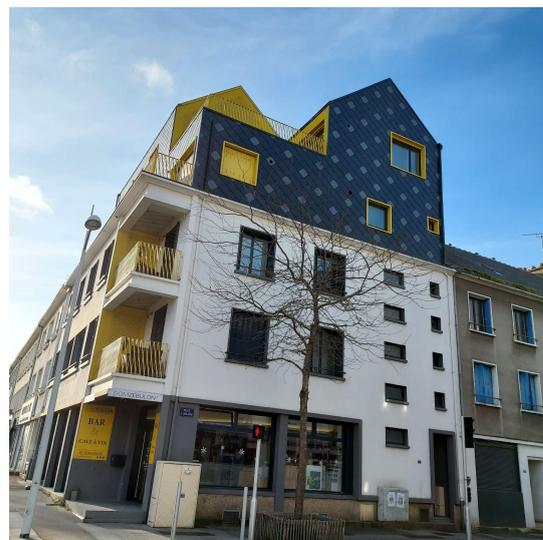


Ravalement de façade et coloration réalisé grâce à l'appel à projet de 2022, 2023 © Thomas Corbet

- **L'acquisition/rénovation d'immeubles grâce à la concession d'aménagement**

En 2015, une concession d'aménagement est signée entre la CARENE et la SONADEV, Société Publique Locale (SPL) dont le principal actionnaire est la Communauté d'agglomération de Saint-Nazaire. Cet opérateur parapublic achète, rénove puis vend des immeubles. Aujourd'hui, sur 15 bâtiments envisagés, 4 ont déjà pu être rénovés.

Par ailleurs, en 2018, Saint-Nazaire a été labellisée dans le cadre du dispositif national Action Cœur de Ville. Cela a permis à la Ville de financer un poste de chef de projet et développer l'OPAH sur les copropriétés citées précédemment.



Le Guérandais, première réalisation de la concession, 2023 © Thomas Corbet

## **Des acteurs nombreux et complémentaires**

**La Communauté d'agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE)**, est l'acteur principal de la rénovation. Elle a la compétence de la politique de l'habitat et pilote l'utilisation de la majorité des outils précédemment cités.

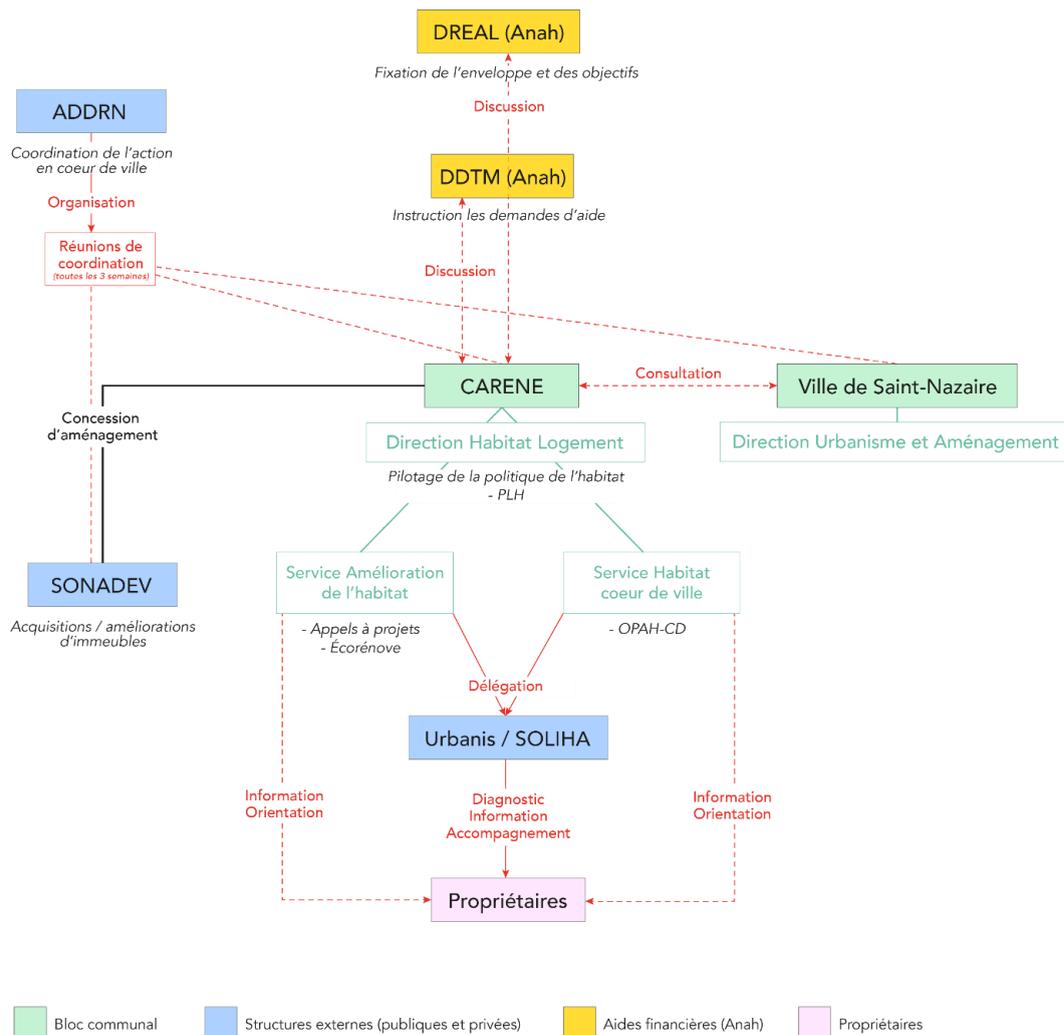
**La SONADEV** est le concessionnaire et effectue les opérations d'acquisition/rénovation.

**La Ville de Saint-Nazaire** est systématiquement consultée sur les opérations qui concernent son territoire. Elle délivre également les autorisations d'urbanisme.

**L'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire (ADDRN)** joue un rôle essentiel puisqu'elle coordonne les actions réalisées dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville.

**La Direction Départemental des Territoires et de la Mer (DDTM)** réalise les instructions des aides de l'Anah à destination des particuliers et copropriétaires, tandis que la **Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)** fixe les objectifs et l'enveloppe financière dédiée à chaque territoire.

**Les opérateurs privés Urbanis et Soliha**, orientent et accompagnent techniquement et juridiquement les (co)propriétaires dans leurs opérations.



Schémas des acteurs impliqués dans la rénovation de l'habitat privé à Saint-Nazaire, 2023 © Capucine Deville Cavellin

## 2. Libourne

### Une démarche récente et proactive

À Libourne, la volonté politique de rénovation du centre-ville est plus récente. En 2015, un projet urbain a été initié à l'échelle de la commune, faisant de la redynamisation de la Bastide (nom du centre-ville) une priorité. Après une première phase de travaux initiée dès 2016 avec la requalification d'espaces publics (quais de la Dordogne), une vaste étude pré-opérationnelle a été réalisée en 2017 afin d'identifier les enjeux et leviers d'interventions pour mener des opérations de rénovation de l'habitat. En 2018, Libourne a également été labellisée Action Cœur de Ville, ce qui a permis à la Ville d'embaucher une directrice de projet dédiée aux opérations d'aménagement et de rénovation dans la Bastide. Dans la même temporalité a été recruté, à la Communauté d'agglomération du Libournais (CALI), un chargé de mission habitat dédié à la rénovation des centres anciens permettant d'agir sur 2 champs :

- Pour soutenir/inciter les opérations de rénovation menées par les propriétaires, la collectivité se saisit (2018) d'outils expérimentaux tels que le permis de louer et développe en parallèle une OPAH-RU permettant d'accompagner financièrement les propriétaires dans leurs opérations, notamment grâce aux aides de l'Anah et, dans une moindre mesure, de la CALI.
- Pour faire face aux difficultés constatées sur certains immeubles, la collectivité met en place un portage public des rénovations par des acquisitions via une concession d'aménagement signée en 2021 pour une durée de 10 ans avec la SEM InCité, opérateur historique de la Métropole de Bordeaux. Faute d'outil sur le territoire et directement à la main de la collectivité, Libourne a ainsi eu recours à l'opérateur de la ville voisine, sans participation au capital.

Au regard du caractère récent de cette concession, aucune opération n'a été livrée à ce jour.



Trois bâtiments devant être rénovés dans le cadre de la concession, 2023  
© Maxence Briquet, Nathan Sourisseau

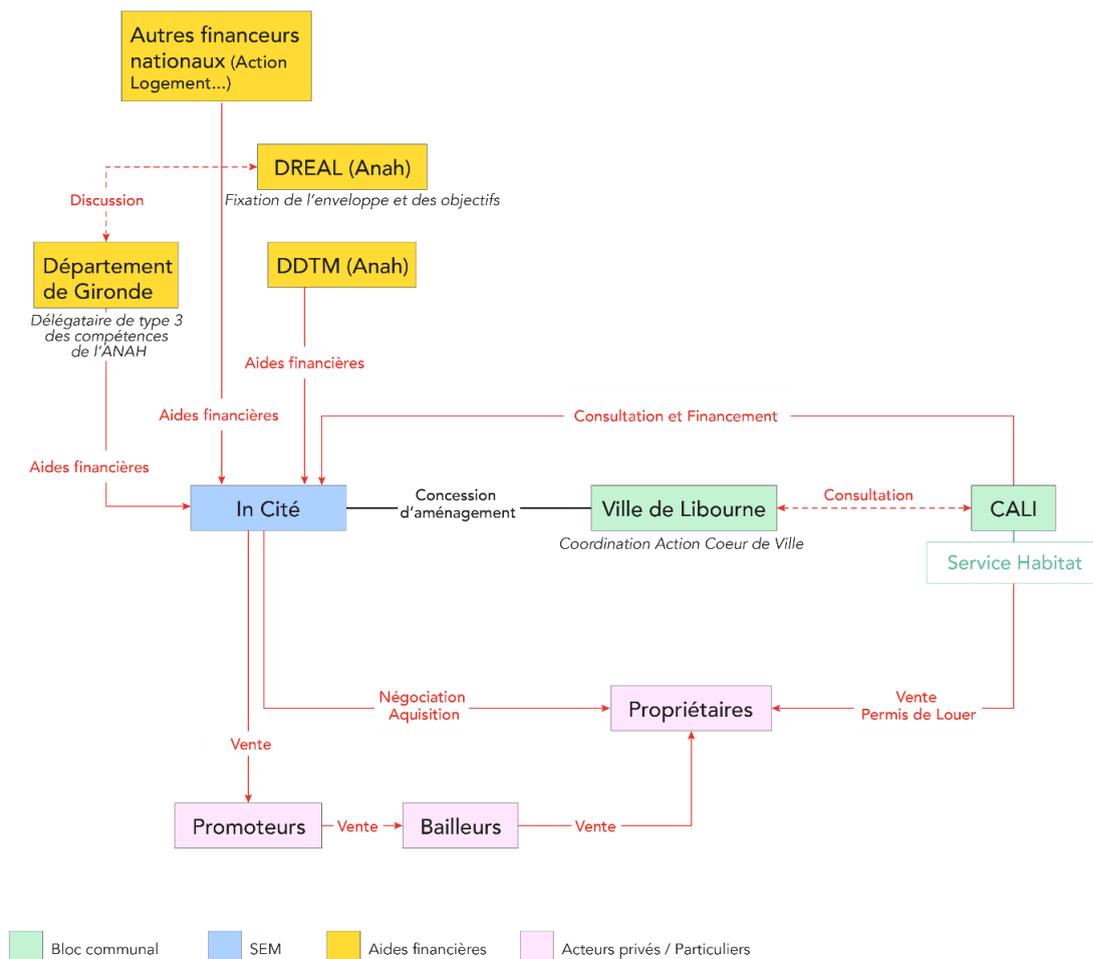
### Des missions clairement définies entre chaque acteur

**La Ville de Libourne** occupe un rôle de coordination et de pilotage. C'est elle qui prend les principales décisions. Elle est l'autorité concédante et elle est donc en lien régulier avec InCité.

**InCité** est le concessionnaire, il négocie directement avec les propriétaires et réalise les opérations de rénovation pour le compte de la collectivité.

**La Communauté d'agglomération du Libournais (CALI)** est au cœur du partenariat, elle pilote notamment le dispositif du permis de louer évoqué précédemment, ce qui l'amène à visiter de nombreux logements du centre de Libourne.

**L'Etat** est en retrait relatif, se limitant à un rôle de financeur et d'observateur au travers notamment des délégations régionales et départementales de l'Anah. Notons néanmoins la spécificité du rôle joué par les Architectes des Bâtiments de France à Libourne en raison du caractère patrimonial de son centre-ville.



Schémas des acteurs impliqués dans la rénovation de l'habitat privé à Libourne, 2023 © Capucine Deville Cavellin

\*\*\*

Les enquêtes de terrain et leur croisement nous ont permis de mettre en évidence l'importance des facteurs suivants pour expliquer la réussite des projets de rénovation mis en œuvre.

## 1. L'utilisation d'outils complémentaires, et parfois expérimentaux

Tout d'abord, la mobilisation d'une part importante du budget des collectivités pour la rénovation, et la présence d'acteurs aux compétences diverses, a permis l'utilisation d'outils parfois innovants ou expérimentaux.

L'utilisation de **concessions d'aménagement** dans les centres anciens des villes moyennes, avec un financement élevé du volet logement, est assez rare, et l'était encore plus quand les contrats ont été signés dans les terrains étudiés (2015 à Saint-Nazaire, 2021 à Libourne avec des négociations ayant débuté deux ans plus tôt). Elle permet de faire réaliser la rénovation par une structure qui a un savoir-faire technique qui serait possiblement moins présent si les opérations étaient menées en régie. La concession permet aussi d'accélérer la réalisation des opérations, et de sécuriser les collectivités en faisant porter le risque financier et juridique de l'opération à un acteur externe à la

collectivité. De plus, elle est un moyen de répondre au manque d'investissement de la part d'opérateurs privés, qui n'interviennent pas quand le prix de vente estimé ne permet pas de compenser celui des travaux. Dans les villes étudiées, où l'attractivité est limitée malgré un dynamisme récent, le déficit lié aux opérations de rénovation d'immeubles anciens est élevé, et il est donc assumé par les collectivités et les SEM-SPL dans le cadre de la concession. Ainsi, le recours à une concession permet, par l'acquisition/rénovation, de livrer des opérations démonstratives, qui peuvent inciter des propriétaires et d'autres investisseurs privés à suivre leur exemple.

Saint-Nazaire et Libourne font partie des premières villes françaises à avoir eu recours aux **permis de louer**, dès 2018. Cet outil permet de contrôler les logements mis à la location selon des critères de décence et de salubrité. Elle permet ainsi aux collectivités d'identifier les logements dont la rénovation est prioritaire. À Libourne, cet outil a été à l'origine de la politique de rénovation mise en œuvre à partir de 2015.

**La délégation des compétences de l'Anah**, assurée par le département de la Gironde dans le cas de Libourne, et par la CARENE à Saint-Nazaire, permet de gérer les aides de l'Anah au plus près du territoire. Étant délégataire de type 2, la CARENE gère l'ensemble des aides à la pierre pour le logement social et les aides à l'amélioration des logements privés. Elle est aussi consultée annuellement par la DREAL dans le cadre de la détermination des objectifs et de l'enveloppe qui lui est allouée par l'Anah.

Saint-Nazaire se distingue par **une intégration renforcée des (co)propriétaires** dans la politique de rénovation. Les appels à projet (rénovation des copropriétés, ravalement de façades), l'OPAH-Copropriétés, et le service d'accompagnement Écorénove, constituent un ensemble d'outils et dispositifs incitatifs visant à créer un effet d'entraînement. Cette incitation permet aussi une répartition des actions liées à la rénovation entre les acteurs publics et privés, afin de pallier aux ressources financières limitées des collectivités. Des premières réalisations sont observables dans le cadre des appels à projets, et plusieurs centaines de ménages ont engagé des travaux grâce au dispositif Écorénove (394 logements aidés sur 618 dossiers de demandes en 2020). À Libourne, les propriétaires sont moins intégrés.e.s, ce qui est à mettre en lien avec un contexte particulier (propriétaires non occupant.e.s, bâti massivement dégradé et souvent inoccupé nécessitant des rénovations globales), mais aussi une ingénierie technique moins importante. La mise en place d'une OPAH-RU, qui consiste en l'accompagnement financier des propriétaires pour la rénovation de 200 logements, témoigne de la poursuite des efforts dans ce domaine.

Saint-Nazaire s'est également dotée d'un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (**POPAC**) à deux reprises (2013-2016 puis 2017-2019), qui avait pour objet d'identifier les bâtiments dont la rénovation était prioritaire, et d'accompagner juridiquement les copropriétaires engagés dans des projets de rénovation. Ce programme a été mis en place en 2013 à titre expérimental, et son renouvellement en 2017 représente une dérogation au cadre réglementaire.

L'utilisation de cet ensemble d'outils est possible grâce à la mobilisation d'une part importante du budget des collectivités à Libourne et Saint-Nazaire. Cela est permis par l'implication et le soutien politique des élu.e.s, qui est d'autant plus nécessaire car les projets de rénovation ne peuvent se concrétiser que sur une temporalité très longue, en désaccord

avec les échéances électorales. La présence, au sein des collectivités, de compétences particulières - politiques ou techniques - est également à noter. À Libourne, l'adjoint-VP assure un portage politique nécessaire, tandis qu'à Saint-Nazaire, les services se sont saisis de certains outils de manière proactive, par exemple suite à un travail de veille (appels à projet inspirés de l'exemple de Chalon-sur-Saône). Il apparaît enfin que si le programme Action Cœur de Ville a permis le partage d'expériences, il n'a pas mené à une accélération de la mise en œuvre des outils et des aides déjà utilisés avant la signature de la convention.

## 2. Une coordination adaptée au territoire

Malgré des modèles de gouvernance qui diffèrent en certains points, les acteurs sont parvenus à développer une coordination efficace, qui accompagne et facilite l'utilisation d'outils innovants décrite dans les paragraphes précédents.

Tout d'abord, les deux territoires ont la particularité de posséder une **Direction générale des services mutualisée**, facilitant la communication entre services et une application coordonnée du projet de rénovation entre la commune et l'EPCI. **Un bon alignement politique** entre ces deux collectivités - aidé par le fait que le président de l'EPCI est également maire de la commune - est aussi un élément à prendre en compte pour comprendre leur coopération. Le nombre de services et d'ETP concernés par la rénovation est plus élevé à Saint-Nazaire, qui est plus peuplée, créant une « hyper-intelligence collective »<sup>2</sup> source d'innovation (par exemple par un travail de veille) mais qui renforce le risque de travailler en silo.

La SONADEV est une SPL dont le capital est majoritairement financé par la CARENE, tandis qu'InCité est une SEM extérieure au territoire, mais ces différences ne semblent pas, dans nos terrains, avoir d'impact majeur sur les relations avec les collectivités et la qualité des réalisations. **Les opérateurs concessionnaires sont intégrés** à l'ensemble des niveaux de discussion. La SONADEV participe ainsi à des réunions mensuelles avec le DGA Habitat et Logement de la CARENE, et InCité est en contact étroit avec le chargé des questions relatives à l'habitat à la CALI. De plus, des réunions de pilotage sont organisées au cours de l'année, une obligation dans le cadre de la concession d'aménagement. Leur participation à d'autres réunions relève d'une démarche plus volontaire, et est encouragée. Pour établir une répartition des rôles, le directeur de projet de la SONADEV définit cette structure comme en charge de « la maîtrise d'ouvrage technique », en complémentarité avec une « maîtrise d'ouvrage politique » qui serait entre les mains des collectivités.

**L'intégration des (co)propriétaires** apparaît comme un facteur essentiel pour la concrétisation du projet de rénovation. Elle est cependant plus importante à Saint-Nazaire, où une politique incitative favorise la mise en contact entre la CARENE et les (co)propriétaires. La CARENE a par ailleurs sollicité des opérateurs privés (Urbanis, Soliha) pour accompagner les propriétaires dans leurs projets de rénovation. La présence de nombreuses petites copropriétés, gérées par des syndicats bénévoles, y explique en partie l'importance de la distribution d'aides par la CARENE. Cette intégration des (co)propriétaires n'empêche pas l'apparition d'intérêts divergents (rénovation par l'intérieur privilégiée par les acteurs publics, par l'extérieur par les (co)propriétaires), et l'utilisation de la préemption dans

---

<sup>2</sup> Selon le directeur de projet de la SONADEV, lors d'un entretien réalisé le 7 avril 2023

le cadre de la concession d'aménagement, qui peuvent tendre les relations. À Libourne, la communication et les relations avec les (co)propriétaires sont d'autant plus complexifiées par la présence de propriétaires de biens obtenus par héritage (histoire familiale), et de multipropriétaires influents, mais aussi par une politique plus coercitive en certains aspects, avec l'utilisation de l'expropriation dans le cadre des opérations de restauration immobilière notamment. Les contacts directs entre les services et les copropriétaires sont cependant courants, et une permanence est présente dans le centre-ville pour répondre aux interrogations des (co)propriétaires.

La mobilisation d'un acteur externe aux collectivités à Saint-Nazaire, l'ADDRN, pour assurer la coordination des actions en cœur de ville, la distingue aussi de Libourne. C'est à cet organisme qu'est intégré.e le.a chef.fe de projet ACV, tandis qu'à Libourne il.elle travaille au sein de la Ville. L'attribution de ce rôle à l'ADDRN a pour objectif la neutralité de la médiation lors de réunions transversales. À Libourne, ce besoin d'acteur externe à la collectivité dédié à la coordination semble moins important, en raison d'un nombre plus faible d'acteurs, et d'un portage politique par l'adjoint-VP considéré comme moteur des relations.

## Conclusion

Ces résultats nous amènent à penser que les ingénieries développées à Saint-Nazaire et à Libourne correspondent à une vision « organique » de l'ingénierie, plutôt qu'à une vision « mécaniste », selon la distinction faite par Dany Lapostolle (2011). En effet, de nombreux acteurs aux compétences diverses sont mobilisés, l'expérimentation est privilégiée plutôt que l'application de procédures standardisées, et une connaissance profonde des besoins locaux les enrichit et les légitime. Ce constat est intéressant au regard des conclusions de Lapostolle, qui observe en 2011 une disparition de cette ingénierie organique au profit de sa version mécaniste, plus réduite et moins adaptée aux territoires. Nous pouvons ainsi, par notre étude, nuancer une vision pessimiste de la capacité des villes moyennes à mettre en œuvre un projet ambitieux de rénovation de l'habitat. Il faut toutefois noter que les territoires étudiés connaissent aujourd'hui un contexte d'attractivité, qui se traduit par une dynamique du marché de l'immobilier positive pour le territoire. Le lien entre dynamique de marché et mise en place d'un projet de rénovation doit encore faire l'objet de recherches. Ce travail permet de mettre en valeur des outils, dispositifs et organisations d'acteurs qui fonctionnent, et qu'il pourrait être intéressant de reproduire ailleurs. Les villes étudiées étant bien dotées en ingénierie technique et financière, notre étude pourrait être complétée par des enquêtes dans des villes plus en difficulté, pour identifier les freins à la capacité à faire et à faire faire des villes moyennes en matière de rénovation de l'habitat. Dans quelle mesure les modèles de rénovation observés à Libourne et Saint-Nazaire sont-ils reproductibles ailleurs ? La rénovation de l'habitat privé en centre-ville permettra-t-elle de produire le nombre de logements nécessaire pour répondre aux besoins actuels et futurs sans artificialiser les sols, et malgré des déficits liés aux opérations, souvent élevés ? Enfin, si notre comparaison met bien en évidence des similarités dans les outils mobilisés, il nous est plus difficile de comparer les résultats en matière de réalisation entre Libourne et Saint-Nazaire. En effet, les contextes démographiques, économiques et architecturaux ne sont pas identiques et n'impliquent pas les mêmes besoins financiers et humains, et l'ancienneté différente des projets a un impact sur les échéances.

## ENSEIGNEMENTS

En premier lieu, cette étude a été un moyen de mettre en évidence la diversité des acteurs de la rénovation du bâti en centre-ville. Si beaucoup pensent que les métropoles sont les seules à pouvoir agir sur cette problématique au niveau local, nos résultats montrent que les villes moyennes peuvent également se saisir de la question de la rénovation et y apporter des solutions à leur échelle. Elles peuvent être proactives tant sur l'élaboration et la mise en place des politiques publiques que sur l'appropriation des outils et des moyens techniques et financiers à leur disposition. La mise en œuvre de politiques globales de rénovation à l'initiative et à l'échelle du local est un signe de la montée en puissance et en compétence des villes moyennes sur ces sujets, comme des acteurs majeurs de la transition écologique.

Les résultats de cette étude valident nos hypothèses et mettent en avant les grands enjeux de la rénovation à savoir la capacité des villes à se doter en ingénierie technique et financière et la bonne coordination des acteurs. Il en ressort que les politiques publiques sont menées avec une certaine efficacité à Libourne et à Saint-Nazaire, du fait de la bonne prise en compte de ces deux facteurs structurants.

La réalisation de cette étude pendant 8 mois, a été l'occasion d'appréhender les différentes dimensions d'un travail de groupe sur une longue temporalité. La question de la synergie des membres de l'équipe et de la conciliation de leurs intérêts et appétences a également été un enjeu important. Travailler sur un sujet précis avec une méthodologie et des délais a été un excellent moyen de nous confronter aux attentes du monde du travail tout en nous permettant de gagner en rigueur et en professionnalisme. La phase d'initialisation du projet nous a appris que la définition de la commande et du sujet traité étaient primordiaux dans toute mission d'étude et de conseil. L'étude approfondie de la question de la rénovation des logements nous a permis de nous familiariser fortement avec les problématiques du secteur et tous les acteurs qui gravitent autour ; un système qui revêt une certaine complexité. Nous sommes également monté.e.s en compétences sur la connaissance des outils, des dispositifs ou encore des modalités de financement de la rénovation, apprentissages qui nous seront certainement forts utiles dans nos futures vies professionnelles. Ce projet est également une introduction intéressante aux travaux de recherches, notamment en ce qui concerne les modalités de la réalisation d'un état de l'art ou d'élaboration d'une enquête de terrain.

## POUR EN SAVOIR PLUS

Beauparlant Claire, Roy Elise, « Patrimoine et politiques urbaines en transition à St Nazaire : vers un urbanisme discret ? », *Revue Internationale d'Urbanisme*, 2020.

Bouvard Coline, et al. « Les villes moyennes, un pilier durable de l'aménagement du territoire ? », *La note d'analyse de France Stratégie*, vol. 107, 2022, p. 1-19.

Delpirou Aurélien, « Enjeux et écueils de l'action publique dans les villes moyennes en déclin : une comparaison entre Bourges, Moulins et Nevers », *Géographie, Économie, Société*, vol. 21.

Dupuy Le Bourdellès Mikaël, « Action cœur de ville et le "mikado" territorial : imbrications spatiales et institutionnelles d'un programme d'action publique en ville moyenne », *Cohésion des territoires : de nouveaux mots pour panser les maux*, 2021, Douai, France.

Lapostolle Dany. « Les enjeux de la professionnalisation des agents de développement. L'ingénierie territoriale prise en étau entre les conceptions organique et mécaniste du développement territorial », *Géographie, économie, société*, vol. 13, 2011, p. 339-362.

