

LOGEMENTS

IMMEUBLES TRÈS DÉGRADÉS

- Recyclage / Reconversion
- Densification / Intensification
- Démolition / Reconstruction**
- Démolition / Renaturation

Écoquartier historique

Forcalquier (04)

Une démarche d'écoquartier pour revitaliser le centre ancien et résorber l'habitat dégradé



© @éco-quartiers.fr

Forcalquier, ville de près de 5 000 habitants située à 25 km de Manosque, constitue une centralité du fait de son histoire, son statut de sous-préfecture, son activité économique (dont le tourisme), son rayonnement culturel et artistique. Pourtant, malgré l'intérêt architectural de nombreux immeubles, le centre ancien présentait un état de dégradation important avec un bâti pouvant être à l'état de ruine partielle, voire totale. Les dents creuses étaient occupées par du stationnement anarchique. Certains immeubles étaient gérés par des "marchands de sommeil". Sur le plan touristique (ressource économique majeure de Forcalquier), le quartier, traversé par les visiteurs de la Citadelle, donnait une image négative du centre.

A la suite d'études et devant l'insuccès de la procédure l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) engagée, un comité de pilotage s'est mis en place en 1997 pour décider d'un projet d'aménagement global sur le centre ancien. Le projet a été élaboré dans le cadre de la démarche écoquartier dès 1998 aboutissant à une mise en oeuvre dès 2001 et un achèvement en 2010.



OBJECTIFS

Résorber l'habitat insalubre. Répondre aux besoins en logements de la population locale (et notamment en logements sociaux) : recréer 210 logements, dont 25% de logements sociaux, pouvant accueillir plus de 400 habitants (soit plus de 100 habitants supplémentaires). Redynamiser le centre historique, réintroduire de la mixité sociale et fonctionnelle (commerces, ateliers d'artistes, locaux associatifs). Valoriser le patrimoine. Dédensifier pour recréer des espaces publics de qualité, permettre des circulations d'air entre les bâtiments, favoriser un meilleur ensoleillement, et créer des espaces privatifs (terrasses, jardinets) afin d'améliorer le confort des habitants. Attirer des investisseurs privés pour la création de logements grâce à la qualité de l'intervention publique.

ENVIRONNEMENT URBAIN

L'écoquartier se situe dans le centre ancien dense de Forcalquier. Il est implanté sur la colline supportant la citadelle dans un tissu médiéval serré, avec des voies étroites, des immeubles hauts et souvent étroits.

REPÉRAGE FONCIER

Immeubles très dégradés dans le centre ancien mis en évidence à travers des études du Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement dans les années 1980. L'OPAH infructueuse en 1996 et les expertises techniques et fonctionnelles sont effectuées sur 11 bâtiments par le PACT ARIM la même année.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	Commune (après acquisition), propriétaires privés
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Gilles Broccoli : Architecte-Urbaniste Jacques Guiseppi - Technietudes 04 : ingénieur structure Thierry Maillardet - Ecowatt : bureau d'études énergies, fluides ; AMO HQE SA HHP : bailleur social
EMPRISE BÂTIE	surface de plancher totale : 14 000 m ²
EMPRISE FONCIÈRE	1 ha dont 0,3 ha (espace public) appartenant à la commune + acquisition par la commune de 0,17 ha (bâti et non bâti)
FINANCEURS / INVESTISSEURS	Commune, Etat (Résorption de l'Habitat insalubre (RHI), Région, Département, bailleur

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

- » Aquisitions foncières par la commune (soit directement, soit dans le cadre d'une convention avec l'Etablissement Public Foncier) et rétrocession d'une partie pour la construction d'immeubles.

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

SUBVENTIONS, AIDES

- » RHI (Etat), Région, Département.

CONCERTATION/PARTICIPATION

- » Concertation menée sur le long terme avec les habitants du centre ancien et avec l'intégration de propositions dans la programmation.

MOBILISATION DES ÉLUS

- » Forte mobilisation des élus présents dans le comité de pilotage et décisions relatives au projet mises à l'ordre du jour des conseils municipaux.

LABELLISATION

- » Labellisation Ecoquartier étape 3 en 2013.

AUTRES LEVIERS

- » Un comité de pilotage mixte très actif.
- » Le concours d'idées.
- » La concertation engagée avec les habitants.
- » Des comités de pilotage ont été organisés tous les 1 à 3 mois pour garder les différents acteurs mobilisés.

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

DÉPOLLUTION DU SITE

- » Assainissement pluvial défaillant.

CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

- » Périmètre ABF (Architecte des Bâtiments de France).
- » De nombreuses caves sous domaine public nécessitant redéfinition de leur régime juridique (propriété/occupation).

CONTRAINTES TECHNIQUES

- » Confortement des meubles mitoyens.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» La démarche écoquartier qui permet d'aborder le projet de façon globale et sous l'angle du développement durable.» Le cadre de vie du centre ancien a été métamorphosé par les interventions sur le bâti et la dédensification a permis de produire des espaces publics et privés de qualité favorisant :<ul style="list-style-type: none">* le bien-être des habitants : meilleur confort dans les bâtiments (air, ensoleillement) ; espaces privatifs et de transition entre l'espace public et l'espace privé ;* les rencontres (marchés, manifestations commerciales, associatives et culturelles) ;* les modes actifs ;* la mise en valeur du patrimoine historique (vestiges issus des fouilles archéologiques maintenus dans le projet).	<ul style="list-style-type: none">» La revitalisation s'est étalée sur une durée de 13 ans ;

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

» Renouveau urbain impulsé par une forte volonté politique dans un quartier dégradé. La démarche d'écoquartier a engendré un regain d'intérêt de la part d'investisseurs privés qui ont réhabilité des bâtiments.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

» Opération répliquable, mais qui s'inscrit dans une démarche de projet global sur un temps long, avec de nombreux acteurs impliqués, et qui exige un gros investissement financier et humain.

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

» Logements vacants. Dégradations observées visuellement, repérage des immeubles très dégradés.

Sources

(dossier de labellisation écoquartier - non publié)

<http://multimedia.ademe.fr/catalogues/CTconstruireville/fiches/exp8-p96-97.pdf>

http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Inventaire-quartier-durable-PACA_16-26_cle531d41.pdf

<https://www.construction21.org/france/city/fr/eco-quartier-historique-de-forcalquier.html>

Nombreuses photos dans les documents PDF.

Carte du projet dans le document inventaire-quartier-durable-PACA_98-148 p5

Contacts

Nadège SICARD PIERI

Chargée de mission Quartier nouveaux - Ecoquartiers

DDT 04

nadega.sicard@alpes-de-haute-provence.gouv.fr

04 92 30 56 51

Gérard TAVAN

Chef du pôle Aménagement Urbain et Chargé de mission

centres anciens et Responsable LHI

DDT 04

04 92 30 56 52