



CONCLUSION DE L'ÉTUDE

L'aspect innovant de cette étude résulte dans le **croisement de ces trois approches : habitat – sociologie – bâtiment.**

Pour compléter le volet sociologie, sur demande de la collectivité, le rapport au fait d'habiter ou de posséder un appartement de la reconstruction a aussi été étudié plus en détails pour trois profils d'habitants :

- les investisseurs locaux réalisant un petit placement prudent,
- les jeunes primo-accédants,
- les personnes âgées revenant au centre-ville pour y passer leur retraite.

L'analyse croisée des approches a permis de mettre en commun les conclusions de chaque volet pour **identifier les freins et les leviers d'actions spécifiques à chaque profil de propriétaire.**

Le Cerema a ainsi proposé un **plan de travaux sur plusieurs années adapté à leur capacité financière et à leur mode de vie.**

Le plan de travaux proposé prend en compte les travaux à réaliser à titre individuel mais également ceux qui nécessitent une prise de décision en assemblée générale de copropriété, l'objectif étant d'arriver à plus ou moins long terme à atteindre le niveau BBC-rénovation (soit 104 kWh/m².an à Dunkerque).

Enfin, **des recommandations ont été formulées pour la collectivité** afin de réussir à capter les différents profils-cibles de propriétaires et les accompagner au mieux dans leur projet de rénovation énergétique, pour qu'ils s'insèrent correctement dans la politique globale de rénovation du centre-ville et de mise en valeur du patrimoine.

Avec ce partenariat, le Cerema a apporté son expertise à la Communauté Urbaine et la ville de Dunkerque pour la rénovation énergétique et la mise en valeur des qualités patrimoniales des copropriétés de la reconstruction de son centre-ville, créant une dynamique qui pourrait inspirer d'autres collectivités.

RÉNOVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE RECONSTRUIT DES CENTRES VILLES

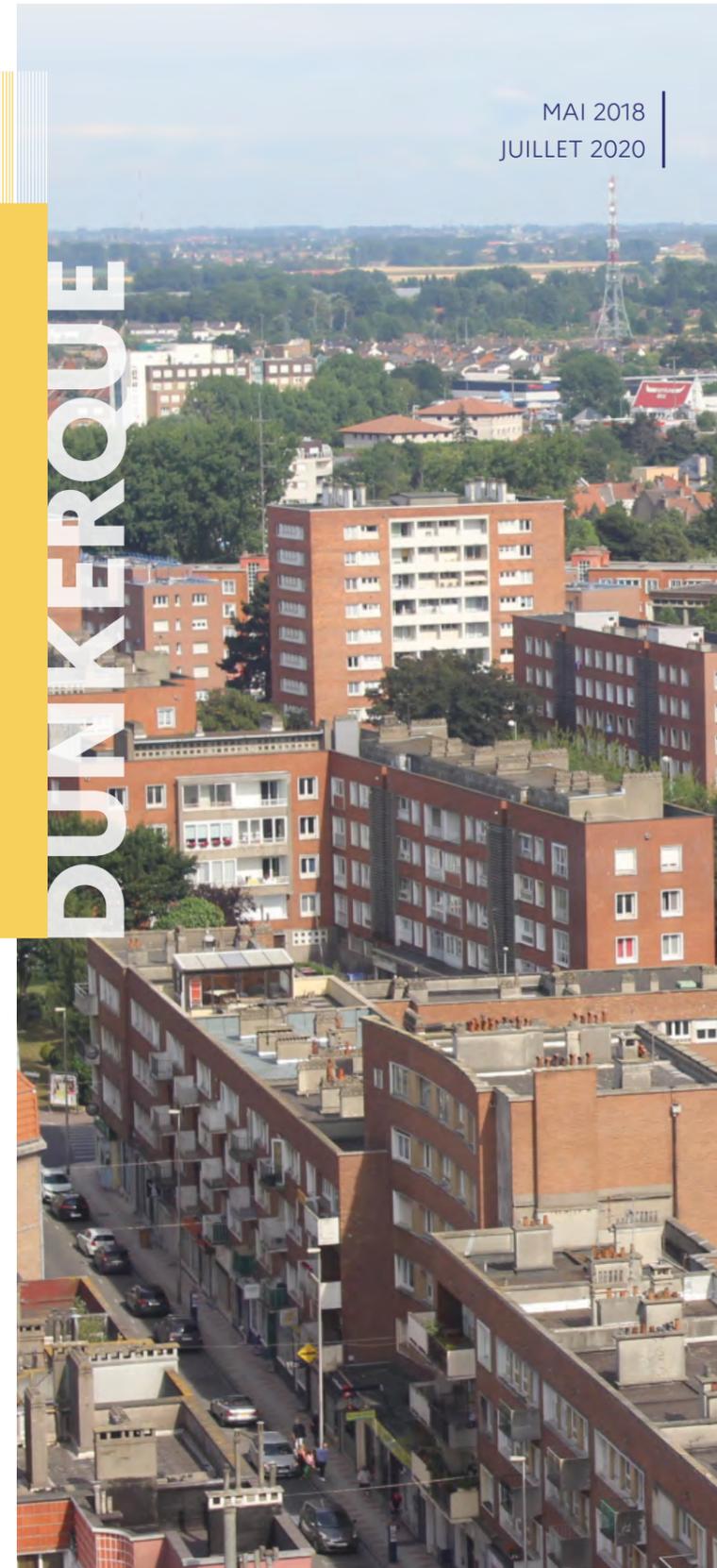
L'EXEMPLE DE DUNKERQUE



Le Cerema, la Communauté Urbaine de Dunkerque (CUD) et la ville de Dunkerque ont signé un partenariat en mai 2018 autour des questions de la réhabilitation énergétique des copropriétés de la reconstruction, et de la redynamisation des centres villes reconstruits.

L'étude s'appuie notamment sur la requalification du patrimoine bâti en intégrant l'usager. Ce partenariat s'est terminé en juillet 2020 avec une publication : analyse comparée des méthodes d'approche de la rénovation et de la mise en valeur du patrimoine reconstruit des centres-villes.

Le devenir des quartiers reconstruits, ces secteurs qui constituent souvent le centre de nos villes, fait pleinement partie des enjeux de dynamisme urbain de nos agglomérations. Leur réhabilitation apparaît comme une intervention essentielle pour engager un processus de revitalisation urbaine, sociale, culturelle et commerciale.



MAI 2018
JUILLET 2020

PARTENAIRES

Le partenariat signé entre le Cerema, la Communauté urbaine de Dunkerque et la ville de Dunkerque doit **faciliter la rénovation énergétique des copropriétés de la reconstruction**. L'objectif est de **valoriser le centre-ville** de Dunkerque et son **attractivité** par une mise en valeur des copropriétés de la reconstruction, dans la perspective d'une prise de conscience de leur **valeur architecturale** notamment par les copropriétaires (occupants et bailleurs). Il s'agit donc pour les acteurs locaux à la fois de **sensibiliser les habitants** aux qualités de leur patrimoine et de **proposer des interventions de rénovation énergétique** adaptées à leurs usages et leurs aspirations.

La caractérisation patrimoniale des copropriétés de la reconstruction du centre-ville de Dunkerque a eu pour objectif de définir les caractéristiques constructives architecturales de ce patrimoine (matériaux, forme, éléments particuliers, etc.). Le but est de qualifier l'urbanisme et l'architecture de la reconstruction dunkerquoise et d'initier ou de conforter un processus de mise en valeur et d'évolution de ce parc de copropriétés de la reconstruction.

UNE APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE INNOVANTE EN 3 VOLETS

1 UN VOLET HABITAT

À travers le volet habitat, le Cerema a dressé le **portrait d'un quartier très spécifique**, composé majoritairement de petites copropriétés construites durant la période 1945 - 1960 et habitées par de petits ménages (les hommes ou femmes seules et les couples sans enfants représentent 75 % des habitants), souvent locataires.

Le quartier y est décrit comme moyennement attractif par rapport au reste de la ville et de la communauté urbaine, avec une vacance et un taux de rotation importants, probablement dus en grande partie à la concurrence des logements neufs et des maisons individuelles.

2 UN VOLET SOCIOLOGIE

Basé sur une série d'entretiens, le volet sociologie a fait ressortir des profils de propriétaires des logements du parc de la reconstruction. Ces profils sont érigés en fonction de l'âge, des revenus, du parcours immobilier des propriétaires et de leur stratégie vis-à-vis du ou des logements qu'ils possèdent (occupant ou bailleur, rapport au parc et à la rénovation ...).

Il s'agit là de **comprendre ce qui les a incités à acheter un logement dans une copropriété de la reconstruction et quel est leur rapport avec ce parc et comment ils appréhendent la notion de patrimoine**. Le sujet de la rénovation énergétique est enfin abordé pour distinguer les différentes sensibilités et les approches envisagées pour entretenir ce parc, voire lui ajouter de la valeur.



3 UN VOLET BÂTIMENT

Après avoir réalisé des recherches aux archives municipales et des diagnostics sur plusieurs typologies de bâtiments, l'équipe du Cerema a proposé une caractérisation constructive des immeubles de la reconstruction du centre-ville de Dunkerque ; c'est-à-dire une description précise de la manière dont ils ont été construits et leurs caractéristiques thermiques et acoustiques.

Grâce à ces diagnostics et à des modélisations dynamiques sur ordinateur, un ensemble de préconisations, par typologies de bâtiments, a pu être proposé afin d'améliorer significativement les performances énergétiques et acoustiques mais aussi la qualité d'usage de ces copropriétés. L'objectif de ces préconisations était de **permettre aux bâtiments d'atteindre le niveau BBC-rénovation** (bâtiment basse consommation suite à une rénovation), qui équivaut à Dunkerque à une consommation maximale de 104 KwhEP/m²/an.



SENSIBILISER LES HABITANTS AUX VALEURS ARCHITECTURALES ET URBAINES

Les résultats de l'étude permettent, notamment au niveau de l'étape de caractérisation constructive, de **participer à la sensibilisation des élus et de la population aux valeurs architecturales et urbaines de leur parc de copropriétés de la reconstruction**, passage nécessaire pour aboutir à la reconnaissance de la population et stimuler l'envie de préservation et de valorisation.

