

Réhabilitation d'une ancienne Gendarmerie

Création d'une maison intergénérationnelle



McCARRON Kathleen

Stage de Découverte

DA3 – 2013

Source photographies de première page

Ma petite Agence (<http://www.mapetiteagence-var.com/article-vente-maison-tarascon-de-particulier-a-particulier-sans-commission-71509774.html>) consulté le 19/05/13

Dossier de vente de la Gendarmerie de Tarascon

Réhabilitation de l'Ancienne Gendarmerie de Tarascon

Création d'une maison intergénérationnelle

Tarascon, Bouches-du-Rhône, 13

McCARRON Kathleen
Stage de Découverte
DA3 – 2013

Tuteur : Mme Sabine GUITEL

Avertissement

- Le PIND est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui lui restent à acquérir.
- Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier M Ghislain Vincent, Directeur de l'Aménagement de la ville de Tarascon, qui a pris le temps de me recevoir plusieurs fois et m'a vivement encouragée pendant l'élaboration de mon projet.

Je suis aussi reconnaissante envers M Claude Emonet, chargé de la mise en place d'une maison intergénérationnelle à Tours au sein de l'association Habitat et Humanisme. Il m'a apporté de nombreuses informations sur ce projet similaire (en sacrifiant quelques instants de ses vacances pour cela).

Je remercie aussi Mme Christelle Laget, animatrice de l'OPAH de Tarascon qui m'a reçue et qui m'a donné de nombreuses informations sur le dispositif en vigueur.

Je souhaite vivement remercier ma tutrice de projet Mme Sabine Guitel, qui m'a apporté son soutien et ses conseils tout au long de ce projet.

Enfin je voudrais remercier toutes les personnes m'ayant aidée, soutenue et inspirée pendant ce projet.

Sommaire

AVERTISSEMENT	3
REMERCIEMENTS	4
SOMMAIRE	5
INTRODUCTION	6
I. CONTEXTUALISATION	7
1. LE RENOUVELLEMENT URBAIN, UN ENJEU NATIONAL QUI PREND TOUTE SA SIGNIFICATION SUR TARASCON	7
2. PRESENTATION DE LA VILLE DE TARASCON	10
3. L'ANCIENNE GENDARMERIE	13
II. DIAGNOSTIC	16
1. UNE POPULATION FRAGILE.....	16
2. ETUDE DU PARC DE LOGEMENTS	21
3. DES EQUIPEMENTS PUBLICS DIVERSIFIES ET DE QUALITE	27
4. LA POLITIQUE DE VALORISATION DU CENTRE ANCIEN.....	30
III. ENJEUX	32
1. ANALYSE SWOT DE LA REHABILITATION DE LA GENDARMERIE	32
2. UN NOUVEAU RAPPORT AU LOGEMENT	33
3. FAIRE PARTICIPER LES HABITANTS	34
IV. PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT	35
1. LA CREATION D'UNE MAISON INTERGENERATIONNELLE	35
2. CREATION D'UNE <i>CHARTRE DE SOLIDARITE</i> ET D'UNE ASSOCIATION DE LOCATAIRES	43
V. ELABORATION DU PROJET	44
1. ACHAT DU BATIMENT DE LA GENDARMERIE	44
2. LES PRETS DESTINES AUX BAILLEURS SOCIAUX	45
3. LE PORTEUR DU PROJET.....	47
VI. LES LIMITES DU PROJET	48
CONCLUSION	49
BIBLIOGRAPHIE	50
OUVRAGES.....	50
MEMOIRE	50
OUVRAGES ELECTRONIQUES	50
SITES INTERNET	51
DOCUMENTS D'URBANISME	51
ARTICLES DE PRESSE	52
INDEX DES SIGLES	53
TABLE DES ILLUSTRATIONS	54
TABLES DE FIGURES	54
TABLE DES PHOTOS	54
ANNEXES	55
TABLE DES MATIERES	63

Introduction

L'aménagement du territoire doit être pensé pour améliorer la qualité de vie des habitants, tout en conciliant des problématiques plus larges qui, de plus, sont en perpétuelle évolution. Celles-ci sont fondamentalement liées aux changements qu'initie et que subit notre société : les nouvelles formes de composition familiales, le vieillissement de la population, les progrès techniques et technologiques d'une part, et d'autre part la diminution des ressources naturelles, les crises économiques, ou le réchauffement climatique. L'aménagement doit donc prendre en compte les aspirations des habitants et les contraintes imposées par ces nombreux changements. Le projet de la rénovation d'un bâtiment répond aux enjeux actuels de lutte contre l'étalement urbain et de densification des villes. En même temps, il se doit d'essayer de correspondre au mieux aux besoins des habitants, en proposant des solutions qui, si elles peuvent paraître utopiques, n'en sont pas moins porteuses de pistes de réflexion et source d'avancées.

*« Alors que la crise frappe de plein fouet nos concitoyens les plus fragiles, il est plus que jamais nécessaire de renforcer les politiques publiques des quartiers d'habitat social. La politique de la ville doit rester ambitieuse, volontariste et redonner aux habitants une place citoyenne. Nous devons impérativement développer le "vivre ensemble" et l'engagement d'ACCM restera significatif dans ce sens. »*¹ Propos de Bernard Jourdan, conseiller communautaire délégué aux solidarités territoriales et au contrat urbain de cohésion sociale. Il s'agit donc pour les collectivités de favoriser « le mieux vivre ensemble » en soutenant une dynamique de développement social en direction des habitants des quartiers prioritaires.

C'est à travers des projets urbains de qualité que ces objectifs doivent prendre forme, à l'heure où l'urbanisation doit cesser de s'étaler, où l'attrait pour la maison individuelle, phénomène de société qui participe à la vulnérabilité des centres urbains comme des territoires agricoles doit être enrayer. Ceci d'autant plus que la ville bâtit ainsi une dynamique négative : celle qui répartit la population entre des territoires dégradés et d'autres où se retrouvent des catégories socio-professionnelles plus aisées. C'est aux populations défavorisées que doivent avant tout s'adresser les initiatives collectives, car seule une politique volontariste de la ville peut être « l'amortisseur » des difficultés rencontrées par les habitants. La création d'une maison intergénérationnelle propose un logement de qualité, qui peut montrer que le pavillon n'est pas l'habitat idéal, mais qu'au contraire, un habitat plus dense et plus vivant, créateur de liens sociaux, peut répondre aux attentes de la population.

A défaut de projet abouti, le pôle aménagement de la ville de Tarascon a émis l'hypothèse d'une reconversion de l'ancienne gendarmerie en espace d'hôtellerie et de restauration de qualité. Cette perspective me semble éloignée des réels besoins du territoire, ainsi que je vais tenter de le démontrer.

Les projets de maisons intergénérationnelles commencent à se démocratiser, mais demeurent des exceptions et qui de plus se concentrent plutôt dans les métropoles régionales (Lyon, Marseille, Tours). Il serait donc intéressant d'en créer une dans une ville moyenne comme Tarascon. Offrir un type d'habitat

¹ Site de l'agglomération ACCM : <http://www.agglo-accm.fr/accueil-accm/les-competences/politique-de-la-ville/la-politique-de-la-ville-en-un-clin-doeil.html> (consulté le 19/05/13)

social différent de ce que les habitants de Tarascon côtoient, peut participer, en une certaine façon, à rompre le ressenti négatif lié aux logements sociaux.

I. Contextualisation

1. Le renouvellement urbain, un enjeu national qui prend toute sa signification sur Tarascon

Les politiques d'aménagement placent le renouvellement urbain au cœur de ses priorités. Les villes se développent et ont besoin de trouver des espaces pour mettre en place les nouvelles infrastructures nécessaires à la construction. Les politiques de renouvellement urbain incitent à recycler le foncier situé au cœur des villes, tout en traitant les problèmes sociaux, économiques ou démographiques auxquels ces espaces peuvent faire face.

Les propositions d'aménagements faites dans ce projet s'inscriront dans une réelle dynamique de renouvellement urbain, en tentant de répondre à trois enjeux nationaux.

a. Une prise de conscience des problèmes écologiques

Réutiliser des espaces abandonnés ou mal valorisés en ville permet de limiter l'étalement des villes sur les campagnes et de faire face à trois problématiques environnementales. Tout d'abord, actuellement, 79 000ha² de terres naturelles et agricoles sont perdues en France chaque année à cause de la croissance des villes. Cela implique à la fois une importante perte de biodiversité mais aussi la consommation de terres agricoles qui sont et seront de plus en plus nécessaires pour nourrir la population. Les villes ont besoin de la présence à proximité d'une agriculture subvenant à leurs besoins.

D'autre part, l'étalement des villes augmente la construction de voirie, de places de stationnement, ce qui implique l'augmentation de surfaces goudronnées, bétonnées et donc imperméables. Les sols n'absorbent plus aussi bien l'eau, les nappes phréatiques diminuent et les crues s'en trouvent favorisées.

Créer des infrastructures au cœur d'une ville permet aussi de diminuer le nombre de déplacements nécessaires, car cela permet de regrouper en un même lieu les équipements, les commerces, les lieux de travail ou d'habitation, un axe devenu priorité à l'heure actuelle, où les transports, et en particulier la voiture individuelle, sont à l'origine de près de 25% des émissions de gaz à effet de serre.

b. Un contexte économique tendu

A l'heure où les restrictions budgétaires sont de plus en plus nombreuses pour les collectivités, la réutilisation d'un bâtiment abandonné permet de densifier la ville et de rentabiliser les services urbains déjà disponibles (comme la voirie, le raccordement à l'eau ou les services de transport).

De plus, le contexte économique auquel nous faisons face (faible croissance, fort taux de chômage et inflation), place les ménages dans une position difficile. Il est actuellement plus facile si on est en ville d'atténuer ces problèmes, en réduisant les distances, et donc les transports, et en étant proches des bassins de

² Source : Observatoire national de la consommation des espaces agricoles

vie et d'emplois. Economistes et géologues s'accordent tous à dire que la production de pétrole est vouée à diminuer dans les prochaines années (le *peak oil* a été atteint) et par conséquent notre consommation de carburant ainsi que notre facture énergétique devront suivre la même tendance. Ainsi la densification d'un habitat moins gourmand en énergie et plus dense s'impose comme une solution.

On peut ajouter que la profusion de pavillons à l'architecture standardisée dévalorise nos paysages, qui sont une richesse grâce à laquelle se développe une partie du tourisme français. Le grignotage des zones naturelles dans la région provençale pourrait avoir un réel impact économique sur le long terme, en dénaturant l'image du territoire.

c. L'enjeu de la mixité sociale

Dans beaucoup de communes, les ménages ayant pu avoir accès à la propriété ont quitté le centre-ville pour s'installer dans des quartiers résidentiels périphériques ou dans des communes-dortoirs en milieu rural. Cela a créé de fortes disparités sociales dans l'espace : les classes les plus populaires sont regroupées dans les quartiers d'habitat social quand les classes moyennes se tournent vers les pavillons. Les fluctuations du marché immobilier et des prix du foncier contribuent à cette ségrégation sociale, et entraînent des phénomènes de gentrification pour certains quartiers quand d'autres subissent une réelle paupérisation. On assiste à la formation d'un véritable mouvement en spirale dans lequel les difficultés socio-économiques de certains territoires s'accroissent et contribuent à la dégradation progressive des liens avec les autres quartiers, aboutissant à une véritable ghettoïsation.

Le renouvellement urbain vise à rééquilibrer l'offre d'habitat, pour réussir un brassage des classes sociales, des générations, des ethnies.

D'autre part, densifier les villes et regrouper les habitants et les infrastructures permet d'offrir des services et des équipements à tous et de qualité égale. Les centres sont le cœur des activités culturelles et économiques qui bénéficient à toute la population. Au contraire, on parle souvent du désert culturel et médical auquel sont en proie les villes diffuses.

d. La loi Solidarité et Renouvellement Urbain

En décembre 2000, le gouvernement Jospin adopte la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) qui modifie la réglementation de l'urbanisme en France et en particulier les outils de planification (schéma de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme). Cette loi traduit la volonté du gouvernement de promouvoir un aménagement s'inscrivant dans une démarche de développement durable et social de nos villes et tente de répondre aux différentes problématiques citées ci-dessus.

Incitant à réduire notre consommation d'espaces, elle supprime la limite minimale de taille des terrains constructibles pour que tout espace situé en zone à urbaniser devienne constructible. Pour promouvoir des transports en commun de proximité et mieux les agencer, la loi délègue l'organisation des transports ferroviaires (TER) aux régions, et incite à mieux coordonner les plans d'urbanismes et les plans de déplacements.

L'article le plus connu demeure celui imposant aux communes de plus de 3500 habitants de disposer d'un parc de 20% de logements sociaux par rapport à

leur parc de résidences principales. Proposer à tous un logement digne est un des enjeux de cette loi.

Au cours de ce projet, ma problématique sera : comment peut-on aborder la réhabilitation de l'ancienne Gendarmerie, qui sera ici le sujet étudié, en tenant compte à la fois des exigences de l'aménagement actuelles et du contexte local ?

e. Un manque de foncier constructible sur la commune

Ces enjeux écologiques, économiques et sociaux sont évidemment présents sur la commune de Tarascon, mais si le renouvellement urbain y est essentiel c'est surtout parce que la ville ne plus s'étendre, du fait du risque d'inondations.

La commune de Tarascon est longée à l'Ouest par le Rhône. Le fleuve fut le vecteur de son développement et de son enrichissement en particulier grâce au commerce fluvial de la Foire de Beaucaire, mais il a aussi été la cause de grandes catastrophes au cours de son histoire.

La dernière grande crue remonte à décembre 2003, et causa d'important dégâts matériels. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations a été revu en 2012. La commune a vu sa surface potentiellement constructible passer de 150 ha à 15 ha de surface constructible (dont 13ha se situent à l'arrière des casernes militaires et ne seront probablement pas urbanisés). Ceci est une vraie contrainte pour le développement de Tarascon, mais constitue aussi un défi, une opportunité pour montrer que le développement d'une commune n'est pas obligatoirement lié à son extension spatiale.

De plus, le PPRI énonce que « *Les crues de 1993-1994 et de 2002-2003 ont montré que l'aménagement hydro-électrique ne gère que les débits ordinaires, mais n'empêche en aucun cas la formation de grandes crues similaires à celles du XIXe siècle.* »³ Tarascon fut en effet proie à une crue exceptionnelle en 1856, qui est utilisée comme référence, où le fleuve atteignit un débit de 12 500m³/s (sachant que le débit moyen annuel est de 1700 m³/s selon les données comprises entre 1920 et 2005).

Dans les zones constructibles définies par le PPRI les objectifs sont: « *de limiter la construction et de viser la réduction du risque encouru par une diminution significative de la vulnérabilité des personnes et des biens, et de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval du projet.* »

- ➔ La « Doctrine Rhône » contraint fortement l'urbanisation du territoire communal ; la ville ne possède plus que peu de terrains constructibles libres et l'étalement urbain est donc limité. Si l'état a traduit sa volonté de favoriser le renouvellement urbain en France, par la loi SRU, celle-ci s'impose sur la commune de Tarascon à cause de la pénurie de terrains constructibles. Le recyclage des ressources foncières et bâties au cœur de la ville, et donc la réhabilitation de la gendarmerie sont d'autant plus justifiés.

³ Diagnostic territorial du PLU

2. Présentation de la ville de Tarascon

Tarascon est une ville de taille moyenne (13 290⁴ habitants en 2009) située dans les Bouches du Rhône, à quelques kilomètres de l'endroit où le fleuve se scinde en deux, formant ainsi le delta de la Camargue. Celle-ci se trouve sur la rive gauche du fleuve tandis que sa « jumelle » Beaucaire (30) se situe sur la rive droite. Au cœur d'une plaine agricole (de maraîchages et de vergers), la commune est le chef-lieu d'un canton regroupant cinq communes rurales, et fait partie de la communauté de communes ACCM, Arles-Crau-Camargue-Montagnette.



Figure 1 Localisation de la commune de Tarascon



6



Arles Crau Camargue Montagnette

7

Figure 2 Logos de la commune de Tarascon et de la communauté de communes Arles Crau Camargue Montagnette

a. Une ville au carrefour de trois pôles urbains

La ville de Tarascon se situe au cœur du triangle Arles, Nîmes, Avignon et donc à la limite de trois départements (à savoir les Bouches du Rhône, le Gard et le Vaucluse). Cette localisation stratégique, lui offre des réseaux de transports de qualité. Tarascon, à proximité de trois axes autoroutiers majeurs, s'appuie sur un réseau dense de routes départementales, permettant de rejoindre les aires urbaines majeures en moins d'une demi-heure. La ville est aussi dotée d'une gare

⁴ Fiche INSEE de la commune (2012)

⁵ <http://www.20minutes.fr/france/388768-tarascon-deux-personnes-renverse-policier-mises-examen>

⁶ Mairie de Tarascon : <http://www.tarascon.fr/>

⁷ Site ACCM : www.agglo-accm.fr

ferroviaire, bien desservie (à la fréquence d'un train par heure dans les 2 sens), bien que des trains supplémentaires soient nécessaires aux heures de pointe. Les TER permettent de rejoindre les villes d'Aix en Provence, Marseille et Montpellier en une heure, tandis que Avignon, Nîmes et Arles se trouvent désormais à 15 minutes du centre-ville. Il faut ajouter que la ville d'Avignon possède une gare TGV, accessible en 20 minutes depuis Tarascon.

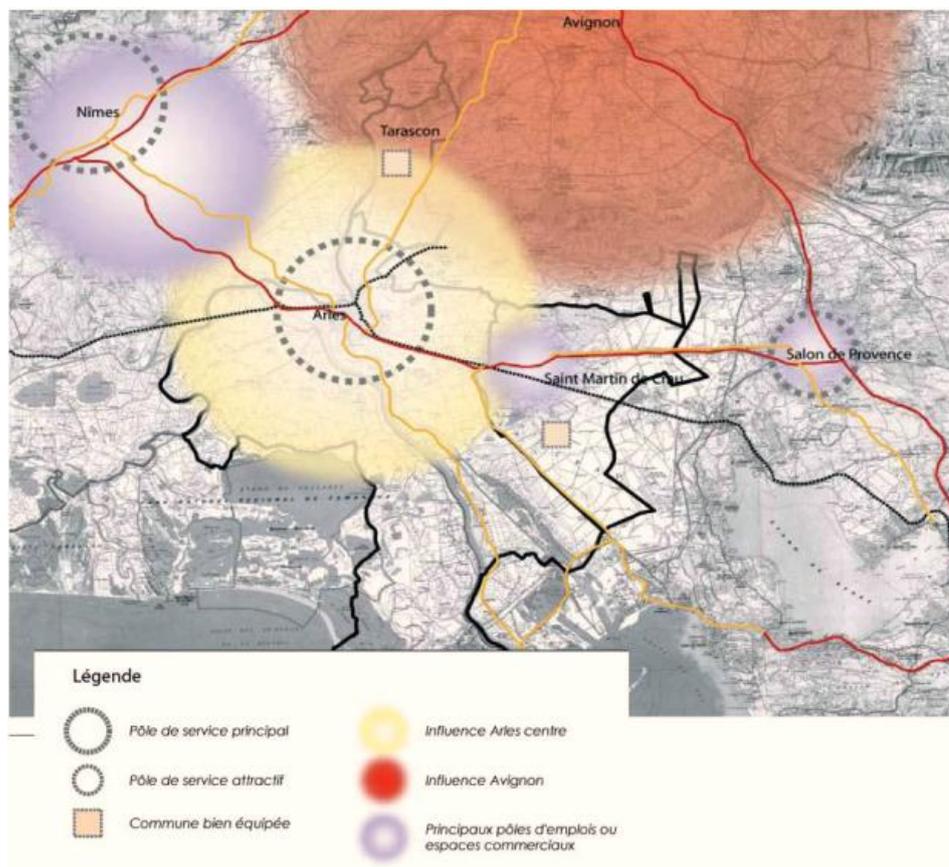


Figure 3 Zones d'influence des pôles urbains de proximité sur Tarascon

Cette localisation à un carrefour stratégique de trois pôles urbains d'importance est certes un atout pour la commune, mais ces centres urbains représentent aussi des centres d'attractivité plus performants (en matière d'offres commerciale, culturelle et touristique) qui captent les populations et leur consommation.

b. Un développement urbain concentrique autour d'un riche patrimoine architectural

Historiquement, la ville s'est développée grâce à une importante foire de commerce ayant lieu, à partir du 13^{ème} siècle, dans la commune voisine de Beaucaire⁹. Le Rhône offrait alors une importante voie de communication et la foire de la Marie-Madeleine attirait 100 000 visiteurs et marchands apportant prospérité économique et notoriété à la ville de Tarascon. A la Révolution, si la foire s'essouffla, Tarascon conserva sa prospérité grâce à la présence d'un tribunal d'instance, de casernes militaires et de nombreux couvents, tandis que la ville de

⁸ Diagnostic territorial du PLU de Tarascon

⁹ Diagnostic territorial du PLU de Tarascon

Beucaire connut un fort déclin économique. Aujourd’hui la petite bourgeoisie de robe, et l’Eglise ont laissé au centre-ville de beaux hôtels particuliers, de nombreux couvents, une vraie richesse pour la commune, qui n’est pas toujours mise en valeur.

La ville de Tarascon était à l’origine entourée de remparts de protection qui furent détruits en 1820. Leur empreinte est toujours visible car ils ont été remplacés par des boulevards qui encerclent la ville. Dans le centre, le bâti est très dense, et les rues étroites. Comme nous l’avons dit, il abrite des bâtiments d’une qualité architecturale exceptionnelle. Quelques couvents et maisons bourgeoises étaient présents à l’extérieur de la vieille ville mais c’est à partir du XIXème siècle que les faubourgs se sont développés tout autour de la vieille ville. C’est là que furent implantées les nouvelles infrastructures nécessaires à l’époque comme la gare, la gendarmerie.

Aujourd’hui, la commune de Tarascon s’organise autour d’un centre ancien et d’une banlieue pavillonnaire en périphérie. Elle possède également des zones d’activité économique, génératrices de nombreux emplois mais assez éloignées de l’agglomération (Roubian et Ragoux).

Les quartiers pavillonnaires sont organisés sous forme de lotissements peu denses et présentant une trame viaire souvent organisée sous forme d’impasses. La commune abrite également un quartier d’habitat social important : les Ferrages qui présente un bâti caractéristique des grands ensembles des années 1960.¹⁰

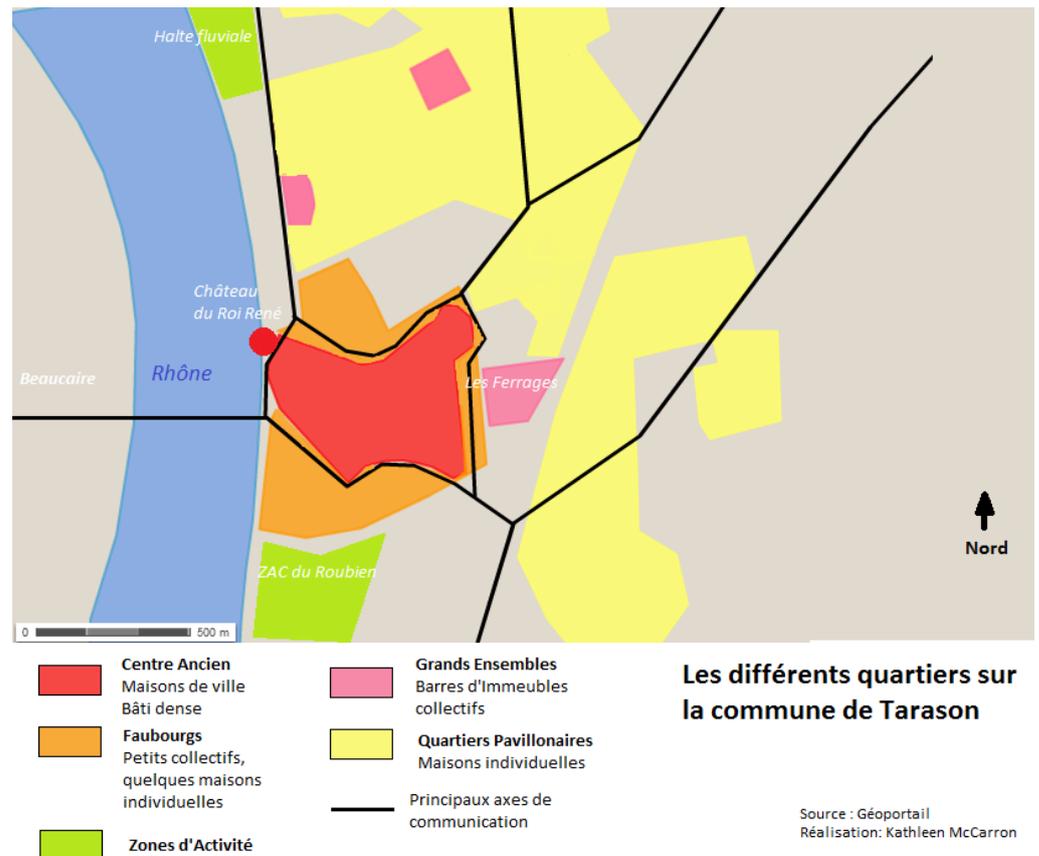


Figure 4 Typologie des quartier sur la commune de Tarascon Source : Géoportail - Réalisation: K.McCarron

¹⁰Diagnostic territorial du PLU de Tarascon

3. L'ancienne Gendarmerie



Figure 5 Façade principale de la gendarmerie¹¹

a. Une réserve de foncier idéalement située

La gendarmerie a été mise en vente après le départ de l'escadron tarasconnais. Elle se situe sur le boulevard Gambetta, très proche du centre-ville, donc des différents commerces et de la gare, et conserve une place prépondérante dans la trame urbaine. Autour de la Gendarmerie se développent différents projets d'aménagement de la ville, comme la réhabilitation des anciennes casernes militaires Kilmaine et celle de l'hospice St Nicolas. Les casernes abriteront bientôt le nouveau tribunal, l'école de musique, la maison des associations, la Cité du Cheval et une annexe du lycée A. Daudet, tandis que l'hospice sera transformé en bureaux et en logements. D'autres projets existent à proximité de la gendarmerie mais sont seulement à un stade de réflexion : la mise en circulation à sens unique des boulevards périphériques ou l'installation d'une halle bio sur le boulevard Gambetta.

¹¹ Dossier de Vente de la Gendarmerie



Source: Géoportail

Réalisation: Kathleen McCarron

Figure 6 L'environnement de la Gendarmerie

La gendarmerie est composée de cinq bâtiments (locaux de services et logements de fonction) répartis sur un terrain de 3 474m², offrant une surface utile de 1 624m². Le bâtiment semble assez dégradé et demeure inoccupé depuis plusieurs années. Il nécessiterait de nombreux travaux de remise aux normes (en particulier d'électricité).



Figure 7 Plan cadastral de la gendarmerie (parcelles 2347 et 2349)

b. Un immeuble classé « intéressant »

L'architecte des bâtiments de France qui mena en 2006 l'étude préalable à l'élaboration d'une ZPPAUP de Tarascon a classifié le bâtiment comme « immeuble intéressant ». Les préconisations données sont la « *conservation de l'édifice dans son intégrité et sa typologie* »¹². D'autre part la gendarmerie se situe dans le périmètre d'un monument classé et par ce fait, « *toute modification de l'aspect extérieur nécessite l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France* »¹³.

¹² Atlas 1 – ZPPAUP Tarascon – Service départemental de l'architecture et du patrimoine des Bouches du Rhône

¹³ Dossier de vente de l'ancienne gendarmerie de Tarascon

L'architecture du bâtiment est une trace de ce que représentait la gendarmerie à l'époque dans la ville. Son aspect extérieur est à préserver, en particulier par le fait qu'il se situe sur un boulevard très passant du centre-ville.

c. Un prix entravant la mise en place de projets

Actuellement, le bâtiment appartient au Conseil Général des Bouches du Rhône qui l'a mis en vente au prix de 1.850.000€. Si quelques investisseurs y ont montré un certain intérêt, aucun projet n'a pu aboutir, que ce soit d'initiative publique ou privée. Le principal frein étant bien entendu le prix du bien. La commune est très désireuse de rénover la gendarmerie. Un grand projet d'aménagement vient juste d'être achevé aux anciennes casernes Kilmaine qui a coûté près de 10 500 000 € HT (dont 500 000 € à la commune). Si aucun projet n'a vu le jour jusqu'à présent ce n'est pas par manque de volonté de la commune, mais plutôt par manque de ressources financières.

- ➔ Le projet de la réhabilitation de l'ancienne Gendarmerie apparaît comme une évidence pour la ville de Tarascon qui souhaite valoriser son centre-ville. Situé sur un axe majeur de la commune et avec une architecture imposante, le bâtiment occupe une place privilégiée dans la trame urbaine. Comment mettre en place le renouvellement urbain qui est à la fois une préoccupation à l'échelle nationale et un impératif à l'échelle communale ? Le prix du bien a pour l'instant été un frein à sa réhabilitation, mais comment pourrait-on jouer avec les outils de planification locaux et les aides publiques pour réussir un tel projet ? Il nous faut au préalable déterminer quels sont les besoins de la commune pour réussir à adapter au mieux le projet aux enjeux locaux.

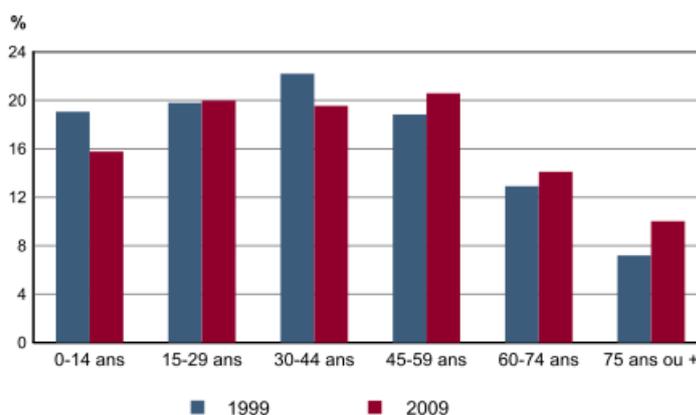
II. Diagnostic

1. Une population fragile

a. Un solde démographique positif, mais une ville peu attrayante

La population tarasconnaise est en très légère hausse (+0.4%, Insee 2009), un phénomène dû au solde naturel, car l'arrivée de nouveaux habitants, elle, diminue (-0.1%) depuis les années 2000. Il faut dire que la ville n'est pas très attractive, malgré le fait que la municipalité essaie de diversifier son offre d'équipements et que la ville procure des emplois (4 181 emplois sur la commune en 2010¹⁴), les ménages sont réticents à l'idée d'y habiter. La ville pâtit d'une mauvaise image et a de réelles difficultés pour faire changer les mentalités.

Comme dans les autres communes françaises, on remarque que la taille des ménages a tendance à diminuer : elle était de 2,49 personnes par ménage en 1999 contre 2,3 en 2006. La commune suit aussi la tendance générale de vieillissement de la population. La proportion des personnes âgées de 65 ans ou plus s'est accrue de 1,5 point depuis 1999 (17,4 % de la population communale en 2006), tandis que celle des moins de 20 ans a diminué d'autant pour s'établir à 24 % de la population.¹⁵ On remarque sur le graphique ci-dessous que la proportion de la population de plus de 45 ans a augmenté entre 1999 et 2009, tandis que la population de 30 à 44 ans et de 0 à 14 ans a diminué. Celle de 15 à 29 ans reste stable. On peut donc dire que les jeunes ménages de plus de 30 ans quittent la commune pour des raisons sûrement liées à l'emploi, ce qui explique aussi la baisse de la proportion de jeunes enfants (0 à 14 ans).



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Figure 8 Population par tranche d'âge¹⁶

Cependant, la population de Tarascon comporte beaucoup de familles avec enfants (59% des familles contre 56% dans la Communauté de Communes ACCM) pour lesquelles la ville a mis en place de nombreuses infrastructures en termes d'éducation et de loisirs qui la confortent dans son rôle de ville moyenne de son canton.

¹⁴ INSEE 2012

¹⁵ Rapport d'étude : Populations fragilisées à Arles et Tarascon - INSEE ACCM 2010

¹⁶ INSEE 2012

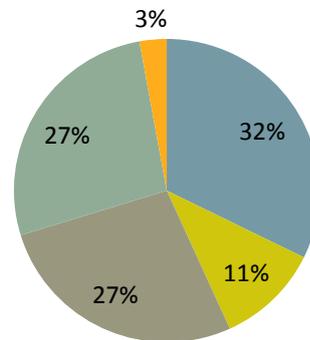


Figure 9 Ménages selon la structure familiale - Source INSEE - Réalisation: K. McCarron

b. Des revenus faibles, concentrés sur le centre ancien

En 2004, 5,6% de la population de la commune recevait les minimas sociaux (RMI, API, AAH¹⁷), ce qui représentait 17,5% des ménages.¹⁸ Ces taux sont les plus élevés de la communauté de communes ACCM. Le revenu fiscal de référence était de 12 739 €/an en 2004. Par comparaison, il était le plus bas de la communauté de communes (13 670 €/an) et fortement inférieur au revenu moyen dans le département des Bouches du Rhône (15 522 €/an). En 2009, selon les chiffres de l'Insee, le chômage était de 17,9% alors que la moyenne nationale était de 9,1%. Ce chiffre atteignait 19,9% lorsque l'on traitait du chômage des femmes.

On peut remarquer sur la commune une forte proportion d'ouvriers (15,4% contre 10,5% dans les Bouches du Rhône), il y a de nombreuses usines sur le territoire de la commune de Tarascon, notamment dans le secteur de l'agroalimentaire (Conserves France, abattoirs Alazard et Roux, Olives Arnaud, Jean Martin, Provence Tomates), dans la construction (Isotec, Gisone), ou dans la fabrication de pièces mécaniques (Usis), sans compter l'usine de cellulose du Rhône Tambec, la plus importante de la ville, qui emploie environ 550 personnes.

Les habitants de la commune ne constituent donc pas une population très aisée et il est important de noter qu'un nouvel arrivant sur trois est inactif et un sur sept au chômage. On peut remarquer sur la carte suivante que les bas et très bas revenus se concentrent dans et autour de la ZUS Centre-Ville les Ferrages.

¹⁷ Revenu Minimum d'Insertion, Allocation Parent Isolé, Allocation Adulte Handicapé

¹⁸ Diagnostic territorial PLH - ACCM

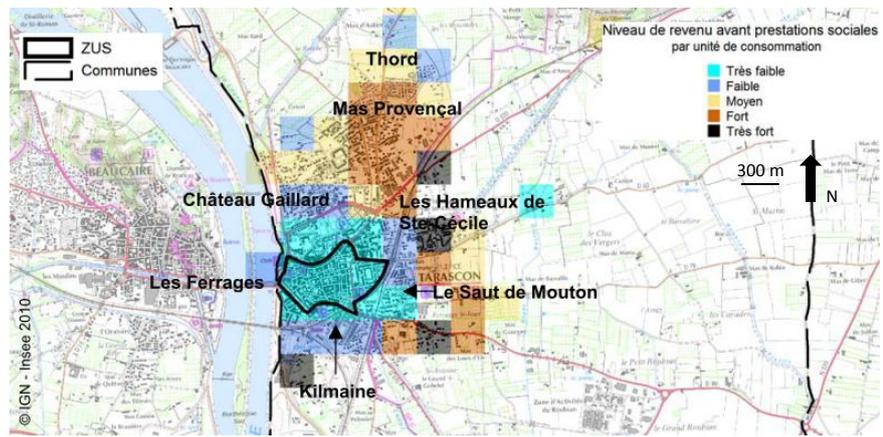


Figure 10 Répartition du niveau de revenus sur la commune de Tarascon Source : INSEE – Réalisation : K. McCarron

c. La ZUS Centre-ville, les Ferrages

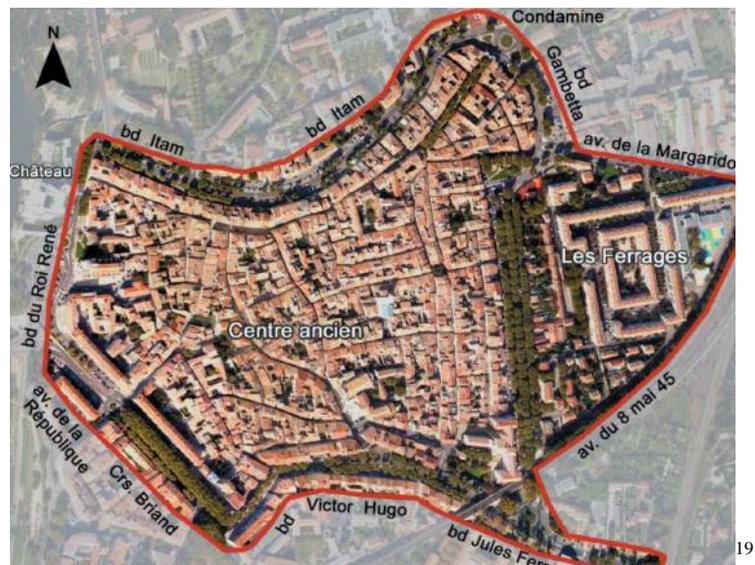


Figure 11 Périmètre ZUS Centre-ville, les Ferrages Source : PLU de Tarascon

Le bâtiment étudié, l'ancienne gendarmerie, se situe sans le périmètre d'une Zone Urbaine Sensible. Ce périmètre a été placé en ZUS en 1997. Actuellement, la ZUS accueille 4138 habitants soit 31% de la population tarasconnaise. La zone connaît des disparités en son cœur, avec une population en grande difficulté dans le quartier de grands ensembles des Ferrages, un centre plus homogène et une population à la fois plus aisée et plus mixte dans la partie Ouest du centre-ville. Comme l'explique une étude de l'INSEE, « *La population la plus touchée par la précarité se retrouve essentiellement à l'extrémité est, seul secteur de la ZUS disposant de logements sociaux. Il s'agit spécifiquement de personnes âgées, de familles monoparentales, de personnes non ou faiblement diplômées et d'ouvriers. Dans le centre de la ZUS, également en grande difficulté, personnes seules, ouvriers et locataires en appartements relevant du secteur privé sont surreprésentés. Partageant les grands traits de la partie centrale de la ZUS, l'Ouest se caractérise néanmoins par une cohabitation de personnes aux revenus*

¹⁹ Source : Rapport de présentation du PLU

*très faibles et de diplômés du 2ème ou 3ème cycle universitaire. On y trouve également une surreprésentation d'artisans et d'employés. »*²⁰ Il est intéressant de noter que le quartier des Ferrages constitue les seuls logements sociaux de cette ZUS.

La population de la ZUS est plus fortement touchée par le chômage que celle du reste de la commune. Il atteint 39.3%²¹ dans la ZUS, alors qu'il est de 17,9% sur la commune. Le revenu est aussi plus faible dans la ZUS, le revenu médian est de 704,8 € dans le périmètre de la ZUS et de 1 165,8€. Un chiffre très parlant est celui du taux de personnes vivant sous le seuil de pauvreté (c'est-à-dire dont le revenu mensuel est inférieur à 803€) : 35% dans la ZUS. Ces ressources plutôt faibles expliquent le fait que 66% des ménages perçoivent les allocations au logement.

On peut constater que de la population de la ZUS est moins diplômée que la population communale. En effet 26.7% possèdent un diplôme de niveau supérieur ou égal au baccalauréat, contre 30,6% dans la commune. En même temps, on peut noter une part plus importante de personnes ayant quitté le système scolaire avant la troisième 27,1% dans le périmètre ZUS, contre 18,8% sur Tarascon. Le taux de scolarisation des 16-24 ans sur la commune est de 40.9%, il est aussi plus faible que la moyenne nationale à 54.7%.

Dans la ZUS Centre-les Ferrages, la proportion de personnes de nationalité étrangère est plus importante que sur l'ensemble de la commune, elle est de 19.7%²² dans le périmètre ZUS, contre 8,2% sur l'ensemble de la commune. Une forte population d'origine gitane s'est sédentarisée dans la commune. Le Directeur de l'Aménagement a estimé qu'elle représentait environ un tiers des locataires de l'ensemble de Ferrages. Il y a dans la commune de Tarascon à la fois une importante communauté gitane et une importante communauté maghrébine. La mairie n'a pas effectué d'étude sociologique concernant la taille de ces populations, il n'y a donc pas de chiffres disponibles. On peut supposer que la présence de ces communautés est à l'origine d'un ressenti négatif concernant la commune.

Globalement, le graphique obtenu grâce aux données INSEE 2010, nous montre que les indicateurs caractéristiques d'une ZUS sont effectivement plus élevés que dans le reste de la commune. Néanmoins, il n'y a pas de différence frappante, la population connaît de nombreuses difficultés dans la ZUS, mais ce constat s'établit sur l'ensemble du territoire communal. Cela peut s'expliquer par la présence dans le périmètre ZUS, d'un secteur accueillant une population plus aisée (la partie Ouest du centre ancien) et d'autre part, par la présence de quartiers en difficultés à l'extérieur du périmètre ZUS comme le quartier du Saut de Mouton ou Château Gaillard (cf Annexe 1).

²⁰ Etude INSEE 2010 : Population fragilisées à Arles et Tarascon

²¹ Diagnostic Territorial du PLU de Tarascon

²² INSEE 2006, Démographie ZUS Centre-les Ferrages

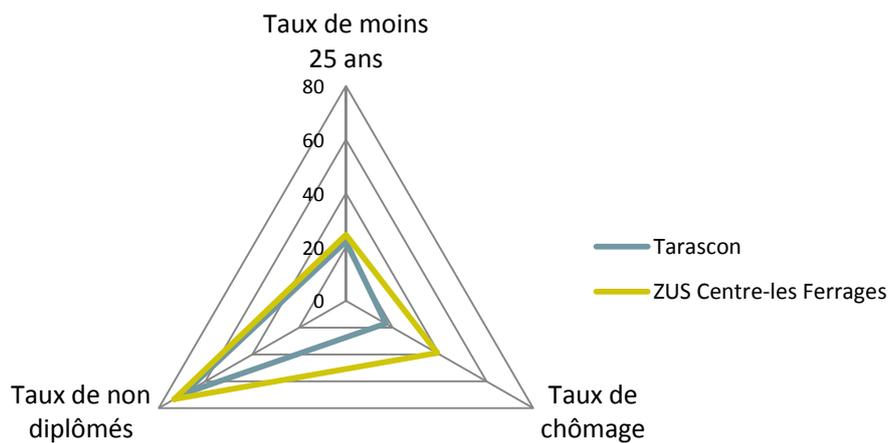


Figure 12 Chiffres caractéristiques d'une ZUS Source: INSEE - Réalisation: K. McCarron

2. Etude du parc de logements

a. Les différents quartiers résidentiels de la commune

Tarascon connaît un bâti résidentiel très « classique », constitué d'un centre ancien, où les constructions ne sont pas toujours en bon état ; celui-ci est entouré par une ceinture de faubourgs, plus récents dans lesquels l'urbanisation postérieure à la seconde guerre mondiale a fait naître les quartiers résidentiels de pavillons et les barres de logements sociaux.

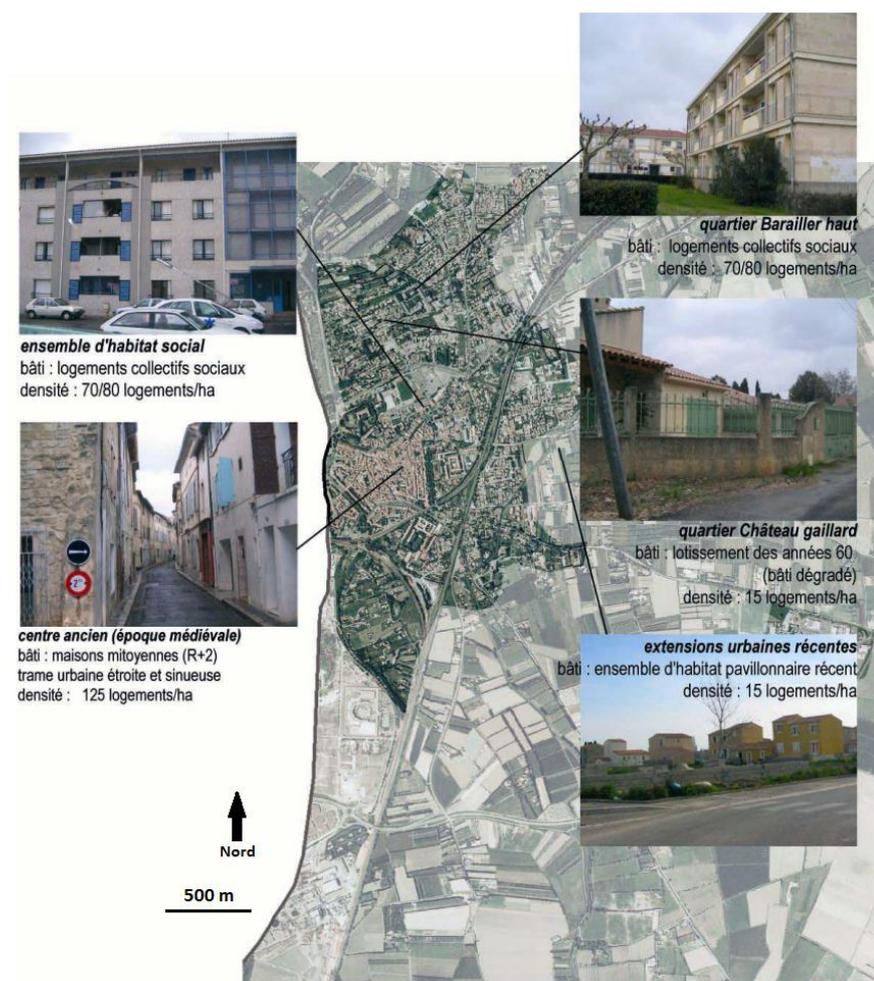


Figure 13 Les différents quartiers résidentiels de Tarascon Source: PLH de l'ACCM
Réalisation : K.McCarron

On peut noter dans le centre ancien une fracture entre une partie Ouest bien rénovée qui est sujette à un phénomène d'embourgeoisement, et une partie Est bien plus pauvre où de nombreux bâtiments sont vétustes et vacants. La rue des Halles, principale rue commerçante de la commune matérialise cette rupture. La partie Ouest se situe à proximité du Château du Roi René, symbole du passé glorieux de Tarascon et attrait touristique majeur de la commune. Les maisons et la voirie y sont bien entretenues alors que dans la partie Est de l'enceinte médiévale, de nombreux bâtiments sont dégradés et certains vacants. Occupés par une population rencontrant de plus grandes difficultés que dans les quartiers pavillonnaires (recherche d'emploi, petits revenus) le bâti y est moins bien entretenu. A titre d'exemple, on peut remarquer sur la première photo (figure 10) un traitement neuf

de la chaussée, la disparition des fils téléphoniques sur les façades et un entretien du bâti. Sur la deuxième photo, on peut voir une chaussée hétérogène, avec des trottoirs très étroits. Les murs et les volets sont dans un moins bon état. Le chiffre particulièrement frappant du nombre de logements vacants qui atteint 13% (la moyenne nationale est de 6,5%) concerne en grande partie des logements situés dans le centre ancien : ils ne correspondent plus aux attentes de la population qui cherche à s'installer dans des logements plus récents.

Figure 14 Rue du Château – Réalisation : K. McCarron



Figure 15 Rue de la Révolution – Réalisation : K. McCarron



Figure 16 De nombreux logements vacants qui se dégradent et dénaturent le centre-ville – Réalisation : K. McCarron

Bien que la ville de Tarascon se situe dans une partie potentiellement très touristique de la Provence, celle-ci n'accueille que très peu de résidences secondaires (2%) contrairement aux villes alentours (St Rémy, Maussane ou les Baux de Provence). En effet comme nous l'avons déjà dit, son patrimoine architectural est encore mal mis en valeur et la ville renvoie une image négative dans l'esprit de beaucoup.

■ Résidences principales ■ Résidences secondaires
■ Logements vacants

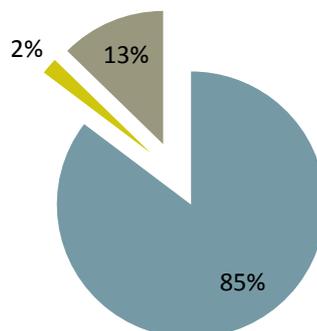


Figure 17 Statut d'occupation des résidences Source : INSEE – Réalisation : K. McCarron

b. Le manque de confort du centre ancien

Le centre ancien présente une structure typique des villes moyenâgeuses. Le bâti est très dense et architecturalement riche, mais il ne répond plus aux attentes des habitants. Les rez-de-chaussée y sont très humides ; les rues étroites rendent les logements peu lumineux et empêchent le stationnement des voitures. Ceci explique le délaissement et le déplacement des populations qui en ont les moyens vers les lotissements périphériques.

La typologie des logements sur le centre-ville est très variée. La Société d'Economie Mixte Marseille Aménagement a mené une étude sur 86 logements du centre ancien en 2006 lorsqu'elle animait la première OPAH-RU de la commune.

Dans le centre ancien, les logements de grande taille (plus de 4 pièces) sont plutôt nombreux et représentent 40% du parc, ils sont souvent d'ancien hôtels particuliers. Les logements de petite taille (studio ou T1) représentent 15% du parc, tandis que les T2 et T3 sont surreprésentés (46%). En ce qui concerne la superficie des logements, Tarascon offre plutôt un habitat de grande taille car 46% des logements ont une surface supérieure à 80m², ce qui s'explique par la présence de grandes demeures particulières. Les logements inférieurs à 40m² ne représentent eux que 18% du parc. Néanmoins, malgré cette diversité du parc, la typologie du parc de logement ne correspond pas à la demande réelle de la population de Tarascon. Il y a une vraie fracture entre la taille des logements des propriétaires occupants et celle des logements occupés par des locataires. La superficie des locations se situe entre 20 et 80m², tandis que les propriétaires occupent à 40% des logements supérieurs à 120m². La commune comporte aujourd'hui beaucoup de logements locatifs de type T3, qui ne conviennent pas à la population plutôt familiale de Tarascon. D'après le Directeur de l'Aménagement de la commune, le marché est saturé de T3 et ce sont des logements locatifs de plus grande taille dont la commune a besoin.

En ce qui concerne le confort du centre ancien, on peut se baser sur l'étude de la SEM Marseille Aménagement. Dans son échantillon, elle a dénombré 31% de logements présentant des problèmes d'humidité. Cela s'explique par le manque de luminosité et aussi par le fait que de plus en plus de rez-de-chaussée soient utilisés comme pièces d'habitation et non plus comme commerces ou ateliers. Ceux-ci remplissaient alors une fonction d'isolation de l'habitat.

Dans 29% des logements du centre ancien les installations électriques ont été jugées vétustes ou dangereuses et seulement dans 40% aux normes. 44% des logements utilisent un chauffage électrique et 29% un chauffage au gaz. Il est important de noter que 14% des logements ne disposent pas d'un système de chauffage. L'utilisation de chauffage d'appoint souvent au pétrole peut expliquer aussi les problèmes d'humidité que rencontrent les logements.

Les problèmes de saturnisme liés à la présence de plomb ne sont pas fréquents dans la ville de Tarascon, Toute fois, une campagne de dépistage de plomb a été menée en 2008. Si les logements situés dans les quartiers pavillonnaires sont pour la plupart de bonne qualité car récents, les logements du centre rencontrent certains problèmes de salubrité et de sécurité. L'accumulation de ces problèmes dans le centre a entraîné une forte baisse du prix de l'immobilier. De nombreux logements ont été rachetés par des marchands de sommeil, ce qui a conduit à une concentration d'une population fragile dans certains îlots du centre. Le faible taux de logements sociaux présents sur la commune, permet à ce marché de logements en mauvais état de subsister.

c. Un logement social en faible quantité

La commune comptabilise 752 logements sociaux (2012)²³ dont l'opération la plus importante est celle des Ferrages (168 logements) implantée à l'arrière du bâtiment de la gendarmerie. Il est important de noter que plus de la moitié du parc a été construit avant les années 70, et est donc constitué de logements très énergivores et qui commencent à se dégrader.

Le graphique ci-dessous nous montre que la commune est loin de respecter les 20% de logements sociaux imposés par la loi SRU, car seulement 8% des résidences de la commune de Tarascon sont dans un logement HLM.

²³ Recensement des logements sociaux au 1^{er} janvier 2012

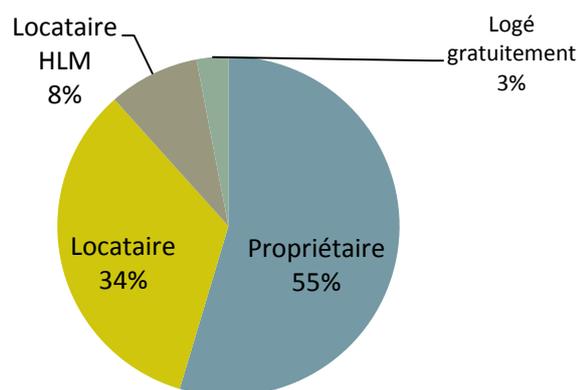


Figure 18 Résidences principales selon le statut d'occupation Source INSEE - Réalisation: K. McCarron²⁴

Bien qu'il y ait peu de logements sociaux, une grande partie de la population peut y prétendre : la majorité de la population entre dans les plafonds de revenus du parc social sur l'ACCM²⁵ :

- 85 à 90% de la population peut prétendre à un logement locatif intermédiaire (PLS)
- 80% de la population peut prétendre au prêt à taux zéro (PTZ)
- 65% à 70% de la population peut prétendre à un logement locatif classique (PLUS)
- 30% de la population peut prétendre à un logement locatif très social (PLAI)

La population émet d'ailleurs une forte demande en logements sociaux. Sur la communauté de communes ACCM, on comptabilise 5 demandes pour un logement social disponible, des demandes presque intégralement dirigées vers les communes d'Arles et de Tarascon²⁶.

Les différences entre les plafonds de loyers PLUS²⁷ et les loyers moyens en vigueur sur le marché sont par ailleurs assez importantes et rendent difficile l'accès au logement pour les familles les moins aisées et n'ayant pas accès à un logement conventionné. Cela est particulièrement visible sur les logements de petite surface (moins de 30m²).

Surface moyenne	Ecart entre loyers libres et loyers conventionnés	Ecart entre loyers libres et loyers conventionnés très sociaux
Inférieure à 30m ²	+ 127%	+ 166%
Entre 30 et 70 m ²	+ 63%	+ 91%
Entre 70 et 100m ²	+ 48%	+ 68%

Le Directeur de l'Aménagement de la commune de Tarascon expliquait cette élévation des prix par la présence de « marchands de sommeil » sur la commune. Les logements du centre ancien ne répondant plus aux exigences de confort actuelles, les habitants ont peu à peu délaissé le centre de Tarascon. Le prix

²⁴ Données INSEE 2012

²⁵ PLH de la communauté de communes ACCM

²⁶ Etude opérationnelle OPAH

²⁷ Etude opérationnelle OPAH

de l'immobilier dans le centre-ville a donc fortement baissé, permettant à des marchands de sommeil d'acheter des bâtiments (parfois des hôtels particuliers entiers) qu'ils ont déstructurés et transformés en studios, T1 ou T2. Ces appartements accueillent des personnes défavorisées ayant de réels problèmes socio-économiques (recherche d'emplois, salaires bas) et qui n'ont pas les moyens de se loger ailleurs. Le bâti souvent déjà en assez mauvais état, n'est pas entretenu (pour des problèmes financiers et culturels). Cette paupérisation du centre et la dégradation du bâti contribuent à l'image globalement mauvaise de la ville de Tarascon, et entraînent un délaissement d'autant plus important du centre par les classes moyennes ou les classes supérieures.

d. Le marché de l'acquisition

Cependant, le prix bas du foncier attire : le marché immobilier est un marché de report pour des gens n'ayant pas les revenus nécessaires pour devenir propriétaires d'un bien sur les communes de Nîmes, Avignon ou Arles. Généralement, cette population ne reste pas longtemps sur le territoire et revend son bien après 3 ou 4 ans : Tarascon est pour eux une ville de transition. En revanche, une population de locataires, qui cherche au contraire à s'installer durablement dans un logement et habitant déjà sur la commune est aussi présente sur le marché immobilier.

En ce qui concerne les ventes d'appartements, les ménages cherchant à acquérir un bien immobilier sur la commune sont généralement des couples avec un enfant dont le budget moyen est de 120 000€ tandis que les maisons individuelles se vendent pour un prix moyen de 190 000 / 200 000€ et intéressent plutôt les familles avec deux enfants.

e. Les objectifs du PLH

Les objectifs du PLH prévoient une croissance faible de la population avec un taux annuel de +0.80%, ce qui conduirait à une population de 15 130 habitants à l'horizon 2025. Selon ses chiffres, il faut donc prévoir la construction de 657 nouveaux logements entre 2013 et 2025 (ce calcul se base sur un taux d'occupation estimé à 2,1). Le PLH souhaite respecter la répartition des logements suivante : « pour 150 logements produits : 35 logements locatifs sociaux (dont 4 PLAI/LIP, 30 PLUS et 1 PLS), 5 logements en accession sociale (PSL-A, etc.) et 105 logements privés, non aidés (35 en locatif privé et 70 en accession libre) », dans le but d'atteindre un taux de logements sociaux de 20% à l'horizon 2025. Afin de lutter contre l'étalement urbain les nouveaux projets de construction devront avoir une densité bâtie comprise entre 30 et 50 logements par hectare²⁸.

²⁸ PADD du PLU de Tarascon

3. Des équipements publics diversifiés et de qualité

La ville de Tarascon propose de nombreux services et infrastructures sociales. Le fait que la ville se trouve dans un environnement rural lui permet d'attirer des populations des communes proches qui utilisent les équipements à leur disposition.

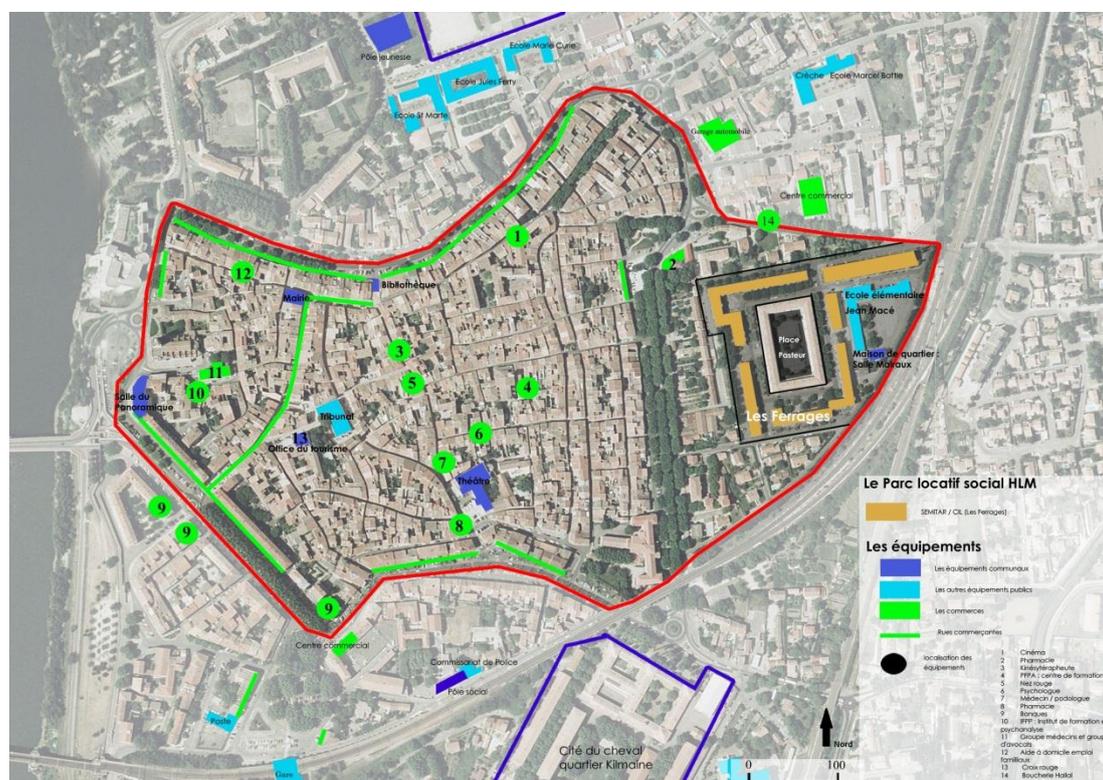


Figure 19 La répartition des différents équipements sur la ville de Tarascon Source PLU de Tarascon - Réalisation: K. McCarron

a. L'éducation et la santé

La ville dispose d'une offre éducative large, offrant 3 écoles maternelles et 4 écoles élémentaires publiques, ainsi qu'une école maternelle et une école élémentaire privées. Au total, près de 1400 élèves sont scolarisés sur la commune. Au niveau de l'enseignement secondaire, deux collèges sont implantés sur la commune, un public, un privé, accueillant environ 1030 élèves, ainsi qu'un lycée public d'une capacité de 833 élèves. Il existe un pôle Jeunesse proposant des activités aux enfants de 3 à 17 ans. La commune a aussi mis en place un service de soutien et d'orientation destiné aux jeunes déscolarisés, la Mission Delta.

Il existe trois établissements de santé sur le territoire : la résidence de retraite Margarido (66 résidents), la maison d'accueil spécialisée Le Soleil (24 résidents) et le centre hospitalier route d'Arles. Ce dernier se dénomme « Les Hôpitaux des Portes de Camargue » et a été créé le 1^{er} janvier 2008, après la fusion des Hôpitaux de Beaucaire et de Tarascon en un établissement public de santé intercommunal. Ce dernier a une capacité d'accueil d'environ 500 lits et places répartis sur deux sites à Beaucaire et Tarascon. L'Hôpital des Portes de Camargue

possède une unité gériatrique développée comportant Médecine, SSR²⁹, USLD³⁰, EHPAD³¹, Accueil de jour, Hébergement temporaire et places de SSIAD. Il possède également une Maison d'accueil spécialisée et un plateau technique comportant des consultations (ORL, gastro-entérologie, odontologie, Consultation mémoire, échographie) et un service de Radiologie.³²

b. Les infrastructures culturelles et sportives

Concernant les structures de loisir, Tarascon présente un pôle de jeunesse, une auberge de jeunesse, un espace socio-culturel, un conservatoire de musique de l'ACCM.

Par ailleurs, Tarascon dispose de nombreux équipements sportifs avec une salle d'arts martiaux, un club house de tennis, un club house de rugby, deux gymnases (COSEC et René Cassin), la maison des sports ou encore les centres équestre Lansac et Haras d'Azur. Enfin, plusieurs stades sont à la disposition des habitants: stade René Cassin, stade Saint Georges, stade La Provençale et stade du Roubian.³³

La commune a aussi la chance de disposer d'un théâtre et d'un cinéma. Rénové en 1989, le théâtre présente entre 3 et 5 pièces ou spectacles par mois, proposant une offre culturelle très large allant de spectacles de comiques actuels à des opéras ou des concerts de chambre. Le cinéma Rex propose lui environ 4 films à l'affiche chaque jour. Ces deux établissements permettent à la ville de connaître une certaine activité culturelle, bien que le cinéma ait quelques difficultés financières.

c. Le projet Kilmaine

Tarascon fut une ville de casernes, jusqu'en 2000 où l'armée se retira définitivement. Les terrains du quartier Kilmaine furent rendus à la ville, offrant ainsi à la Mairie une réserve foncière considérable (28 000m²). Un grand projet de reconversion de ce quartier fut donc mis en place. L'ancienne caserne abritera bientôt la Cité du Cheval (lieu de formation et de promotion à destination des professionnels de l'équitation), plusieurs résidences, la cité judiciaire, l'extension du lycée A. Daudet, ainsi qu'un pôle culturel et une maison des associations dont le conservatoire de musique. Ce projet devrait offrir une nouvelle dynamique à la ville et dans la même optique, l'ancienne gendarmerie constitue une opportunité de reconversion intéressante pour la commune.

²⁹ Soins de Suite et de Réadaptation

³⁰ Unités de Soins de Longue Durée

³¹ Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

³² Diagnostic territorial du PLU Tarascon

³³ Diagnostic territorial du PLU Tarascon



Figure 20 Programme de réhabilitation des casernes Kilmaine Source: Mairie de Tarascon³⁴

- ➔ La commune de Tarascon propose donc des équipements publics diversifiés et adaptés à la taille de la ville. Le projet des casernes Kilmaine va rendre la ville d'autant plus attractive en termes d'offre d'équipements et notamment de locaux pour les associations. En cela, la transformation de la gendarmerie en centre culturel ou associatif est exclue.

³⁴ Mairie de Tarascon <http://www.tarascon.org/tarascon-en-provence/habiter-a-tarascon/mairie-services-administratifs/projets-municipaux/la-reconversion-du-quartier-kilmaine.html> (consulté le 05/05/13)

4. La politique de valorisation du centre Ancien

Le PADD de la commune Tarascon fait état d'une réelle envie d'implication de la commune quant à la valorisation de son centre ancien. Voici les objectifs définis par le document :

- « - *Objectif n°1 : Valoriser le patrimoine bâti et promouvoir des projets innovants et de qualité pour améliorer le confort des familles présentes et accueillir de nouveaux ménages (diversification bâtie et sociale)*
- *Objectif n°2 : Améliorer les déplacements doux au cœur du centre ancien pour encourager les habitants mais aussi les visiteurs à découvrir ce site patrimonial*
- *Objectif n°3 : Maintenir un niveau de services et d'activités (commerces et artisanat) de qualité en centre ancien »*

a. *Lutte contre la vacance et l'insalubrité*

Après une OPAH - RU communale qui avait débuté en 2009, Tarascon bénéficie actuellement d'une OPAH intercommunale lancée par la communauté de communes ACCM, qui s'échelonne de 2013 à 2018. Son périmètre se superpose au précédent et inclut le bâtiment de l'ancienne Gendarmerie. L'état, par le biais de l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat), la région, le département, l'ACCM et les communes proposent des subventions pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants sous certaines conditions pour améliorer le bâti.



Figure 21 Périmètre de l'OPAH intercommunale

L'OPAH soutient la production d'une offre locative de qualité et à loyers maîtrisés dans les centres anciens, tout en renforçant les moyens mis en œuvre pour la lutte contre l'habitat indigne et pour le réinvestissement des îlots dégradés³⁵. L'objectif de l'OPAH est de réhabiliter 400 logements en 5 ans, grâce à 15.000.000 € de subventions. L'opération sera répartie de la façon suivante :

³⁵ Convention de l'Opah intercommunale

« Concernant les propriétaires occupants :

- 215 logements de propriétaires occupants,

Concernant les logements locatifs privés :

185 logements privés améliorés à loyers maîtrisés répartis comme suit :

- 30 logements locatifs à loyer intermédiaire,
- 125 logements locatifs à loyer conventionné,
- 30 logements locatifs à loyer très social. »

b. Mise en valeur du patrimoine architectural et redynamisation des commerces du centre-ville

Comme nous l'avons dit précédemment, la ville de Tarascon possède une riche architecture dans son centre-ville. La mairie a pour projet de mettre en place une AMVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Celle-ci permettrait de mieux préserver le bâti ancien et de favoriser sa restauration. Le château du Roi René est un lieu historique qui amène chaque année de nombreux touristes. La commune a mis en place des itinéraires de découverte du patrimoine pour inviter les visiteurs à fréquenter le centre ancien, qui possède un potentiel touristique important. La mairie souhaite aussi aider les commerces du centre dont un grand nombre sont en perte de vitesse. Pour cela une aide financière a été mise en place : la FISAC. *L'étude pré-opérationnelle du FISAC menée par la CCI du Pays d'Arles a permis d'identifier huit enjeux importants : maintenir et qualifier l'offre commerciale existante, établir un lien fonctionnel entre le cœur de ville et les boulevards, recréer une dynamique commerciale, promouvoir l'attractivité touristique et l'image de la commune, coordonner le FISAC et l'OPAH en valorisant la qualité architecturale du centre-ville, sensibiliser les entreprises artisanales du bâtiment à la réhabilitation du centre, anticiper en retraite, mettre en œuvre un programme d'animation*³⁶.

La mairie a pour objectif de poursuivre les animations en centre ancien (marché de Noël, fêtes médiévales, fête de la Tarasque etc.) pour attirer les visiteurs et promouvoir l'activité commerciale de la ville. D'autre part, la municipalité a l'intention de poursuivre la piétonisation et la rénovation d'un grand nombre de ruelles et placettes du centre-ville. Cela permettra de mettre en valeur le bâti et de faire du centre un véritable lieu de promenade au quotidien³⁷, satisfaisant ainsi à la fois les objectifs de mise en valeur du patrimoine et de promotion du commerce local. A cela s'ajoutent des travaux concernant l'accessibilité aux commerces et services pour les personnes à mobilité réduite qui est aussi un enjeu de la municipalité.

- ➔ Placé sur un boulevard très passant et donc à la vue de tous, le bâtiment de la gendarmerie est un des éléments sur lesquels la municipalité souhaite monter un programme d'aménagement. Sa réhabilitation est donc un enjeu de la revitalisation du cœur de ville et de la lutte contre la vacance du bâti dans le centre.

³⁶ Mémoire Universitaire : La revitalisation du centre ancien de Tarascon – Antoine Vasset

³⁷ PADD du PLU de Tarascon

III. Enjeux

1. Analyse SWOT de la réhabilitation de la Gendarmerie

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">- Tarascon au cœur de pôles urbains et de bassins d'emplois- Une localisation à proximité du centre-ville	<ul style="list-style-type: none">- Précarité de la population- Persistance des « marchands de sommeil »- Forte vacance du centre ancien
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">- Un bâtiment d'une qualité architecturale- Une demande de logements sociaux importante- Des outils de planification incitant la réhabilitation du bâti- La doctrine Rhône rend nécessaire le renouvellement urbain	<ul style="list-style-type: none">- Image négative de la ville et en particulier du quartier des Ferrages, stéréotypé par rapport au placement en ZUS

➔ Grâce à l'analyse de la commune que nous avons effectuée, nous avons pu aboutir à différentes conclusions qui serviront de base à l'élaboration du projet d'aménagement proposé.

Tout d'abord, le fait qu'une grande partie du territoire de la commune soit inconstructible, impose d'avoir recours au renouvellement urbain pour développer la ville. D'autre part, nous avons pu constater que la population tarasconnaise est une population fragile aussi bien sur le plan social que sur le plan économique. Elle connaît aussi de vraies difficultés à se loger, avec un parc social loin de respecter les normes imposées par la loi SRU (il atteint 12% selon le recensement de janvier 2012).

La ville montre donc un réel besoin en logements adaptés aux ressources financières de sa population.

2. Un nouveau rapport au logement

En 2011, l'institut de sondage Harris Interactive a mené une enquête auprès d'un échantillon de 2 000 personnes intitulé : *Les logements d'hier, d'aujourd'hui et de demain, vus par les Français*. Les sondés devaient se prononcer par rapport à des affirmations en choisissant entre 5 réponses :

- Tout à fait d'accord
- Plutôt d'accord
- Plutôt pas d'accord
- Pas du tout d'accord
- Ne se prononce pas

Le questionnaire est divisé en plusieurs parties ; celles concernant le logement de demain et le partage de l'espace sont celles les plus pertinentes par rapport à l'étude de la réhabilitation de la Gendarmerie.

Ce qui ressort du sondage concernant les logements d'aujourd'hui, c'est que les habitants sont sceptiques face à la capacité des logements de s'adapter au vieillissement de leurs occupants (55%, dont 8% « pas du tout d'accord »), ou avec les nouvelles structures familiales (53% dont 6% « pas du tout d'accord »). Parallèlement, l'adaptation des logements à l'âge de l'occupant s'affirme comme une des priorités pour la conception des logements de demain pour 97% des sondés ; de même, la modularité des logements est aussi un élément primordial pour 90% des sondés. Les français à 97% (63% « tout à fait ») estiment « souhaitable » que les futurs logements intègrent de plus en plus des matériaux durables et non polluants, et 95% souhaitent des logements présentant un bilan énergétique neutre (95%, dont 61% tout à fait).

Il est intéressant de noter qu'à la question « *A l'avenir, pensez-vous que l'espace consacré aux logements, la superficie de chaque logement, va avoir tendance à croître, à diminuer ou à rester stable ?* », 48% des sondés répondent « diminuer », et cette proportion est plus forte chez les jeunes entre 18 et 24 ans (56%). Les Français sont donc conscients que la taille des logements, au vu des exigences d'économie d'espace et d'énergie, diminuera certainement.

Concernant la mise en commun de l'espace, les Français demeurent partagés. Les espaces recueillant plus de la moitié des suffrages sont les espaces verts et jardins (58%), une salle de jeux pour enfants (55%), un garage (53%) et une salle communautaire pour lire, discuter, déposer des livres (52%). En revanche la buanderie (41%) et l'espace débarras (40%) ne semblent pas séduire les sondés. Ces chiffres varient énormément en fonction des sondés, et sont beaucoup plus élevés chez les jeunes, les cadres et les personnes habitant en logement collectif. Cela signifie que si l'habitat partagé ne semble pas populaire chez l'ensemble des français, l'idée d'un changement de mode de vie fait son chemin. D'autre part, ces chiffres qui sont de 6 à 17 points plus élevés chez les personnes vivant en logement collectif montrent un désir de la part de ces personnes d'avoir accès à un logement différent, où le partage et la vie collective prennent plus de sens. Les autres sondés peuvent se montrer plus réticents à cette idée à cause de leur habitude de vivre dans des logements individuels, et de leur « peur du changement ».

- ➔ Ce sondage nous montre que les Français semblent conscients que le parc de logements de demain va connaître de nombreuses évolutions et sont favorables à ces changements, notamment en ce qui concerne la

réduction de la taille des logements, les exigences de qualité environnementales, ou de mise en commun des espaces.

Pour réhabiliter l'Ancienne Gendarmerie de Tarascon, il faut trouver une forme d'habitat qui corresponde aux enjeux territoriaux mais aussi qui anticipe les changements en matière d'habitat de demain. Il faudrait offrir des logements sociaux basés sur les concepts de co-habitat des pays nordiques, en alliant habitat partagé, mixité sociale, et mixité intergénérationnelle.

La création d'un projet innovant pourra aussi permettre de changer l'image négative de la ville et d'attirer peut-être de nouveaux habitants. Ceci serait alors l'aboutissement d'une vraie mixité.

3. Faire participer les habitants

Les projets d'aménagement sont souvent soumis à l'opinion des citoyens mais c'est souvent sur un projet déjà ficelé qu'on leur demande leur avis. Actuellement, les acteurs locaux essaient de donner plus de pouvoir aux habitants des villes, pour qu'ils soient partie prenante de la réflexion et de l'élaboration des projets. Les projets de logements construits en autopromotion fleurissent en Europe et en France, où les futurs habitants suivent la conception et l'élaboration du projet, pour se créer un habitat nouveau qui corresponde mieux au mode de vie qu'ils souhaitent avoir. Vivre leur logement ensemble leur permet aussi de créer de solides liens sociaux, car réfléchir à plusieurs intensifie leurs relations. Actuellement l'empowerment permet de répondre à la demande de gouvernance urbaine de la part de la population et de faciliter la création de liens entre les futurs habitants.

C'est dans cette direction que le projet pourrait s'orienter avec la tenue de réunions publiques, la mise à disposition des canaux de communication de la ville aussi bien que de la communauté d'agglomération au service de cette initiative. Mettre en place un programme de communication et d'échanges antérieurement à l'élaboration du projet pourrait permettre de répondre au mieux aux attentes de la population et de créer un groupe de futurs locataires impliqués.

Les mutations sociales et culturelles que nous connaissons, les recompositions familiales, le vieillissement de la population, les nouveaux modes de vies, la mobilité grandissante complexifient la création de liens sociaux. L'habitat peut être un vecteur privilégié de liens sociaux surtout s'il est pensé pour favoriser la rencontre entre les différents habitants.

IV. Propositions d'Aménagement

La commune de Tarascon fait face à un manque crucial de foncier constructible d'une part et de logements à caractère social d'autre part. Comme nous l'avons vu, la population fragile qui habite sur la commune et en particulier dans le centre ancien, connaît des difficultés pour se loger dignement, notamment à cause de l'emprise des marchands de sommeil sur le centre ancien. Le projet d'aménagement proposé ici est une opération de logements apportant de la mixité intergénérationnelle et sociale, appelée Maison Intergénérationnelle. L'ancienne gendarmerie offre une surface suffisante pour pouvoir offrir plusieurs logements mais aussi des locaux destinés à d'autres fonctions améliorant la qualité de vie, du fait de la présence de 5 bâtiments distincts. Ceci est une des nombreuses propositions envisageables. Les réunions publiques pourraient offrir une toute autre orientation au projet. L'idée n'est pas d'imposer un aménagement, mais de proposer une solution innovante, suggérant des espaces communs différents de ceux que les résidences offrent actuellement.

1. La création d'une maison intergénérationnelle

Une maison intergénérationnelle doit offrir un cadre de vie particulier et regrouper en son sein des locataires de différentes générations et de différents milieux. L'opération comporterait donc des logements sociaux de différents plafonds de loyers, des logements adaptés pour personnes retraitées isolées ou des logements adaptés pour personnes handicapées. Dans un souci d'économie de l'espace la taille des logements sera réduite. Si les espaces privés sont de petite taille, les espaces communs doivent être de qualité.

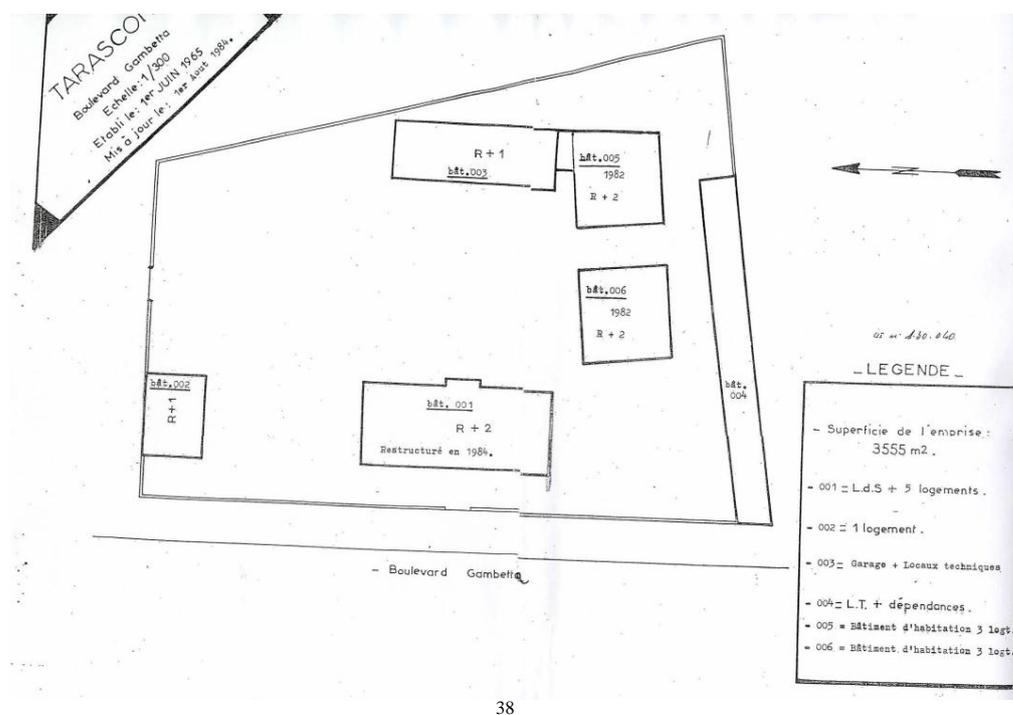


Figure 22 Plan de l'emprise au sol du bâti

Les bâtiments 1, 2, 5 et 6 accueilleront du logement, dont certains en rez-de-chaussée seront adaptés aux personnes âgées ou handicapées. Les bâtiments 1, 5 et 6 sont des immeubles en R+2, tandis que le bâtiment 2 est un pavillon R+1. Ce pavillon sera divisé en deux logements car sa surface au sol (100m²) est suffisante pour créer un logement à chaque étage.

Le bâtiment 4, qui abritait les anciens apprentis est difficilement aménageable de par sa forme tout en longueur, son orientation au Nord et son manque d'ouvertures. Il deviendrait alors le cœur de l'initiative d'habitat groupé, en regroupant les lieux de vie commune des habitants.

a. Présentation de la Gendarmerie

Voici une rapide présentation des différents bâtiments :

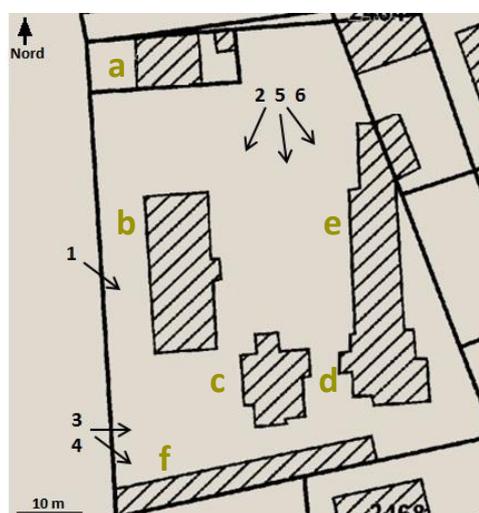


Figure 23 Plan cadastral et vues des photos précédentes - Réalisation K. McCarron



Photo 1 Facade principale - Réalisation: K. McCarron



Photo 2 Arrière du bâtiment principal - Réalisation: K. McCarron



Photo 3 Bâtiment A - Réalisation: K. McCarron



Photo 4 Anciens appentis - Réalisation: K. McCarron



Photo 5 Bâtiment A - Réalisation: K. McCarron

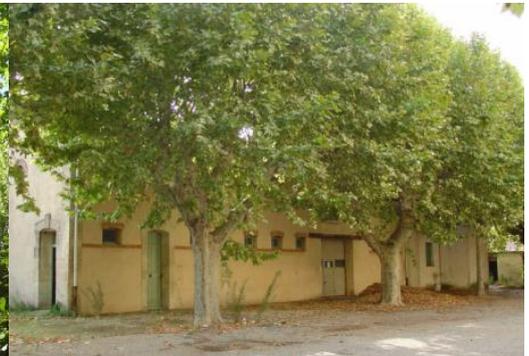


Photo 6 Anciens garages - Réalisation: K. McCarron

Superficie au sol des différents bâtiments de la gendarmerie :

- a. Le pavillon individuel : 105 m²
- b. Le bâtiment principal : 240 m²
- c. Le bâtiment A : 115 m²
- d. Le bâtiment B : 120 m²
- e. Les garages : 150 m²
- f. Les appentis : 120 m²

Les bâtiments se trouvent dans la zone UB du zonage du PLU de la commune, qui est un secteur d'extension de l'agglomération. D'autre part, il est entièrement situé en zone submersible du Rhône (zone B3). Néanmoins la rénovation du bâtiment est possible.



Figure 24 La gendarmerie située dans la zone B3 Source PPRI de la commune – Réalisation K.McCarron

b. Création de logements sociaux

La résidence accueillera des logements sociaux permettant de répondre aux enjeux du PLH et de la loi SRU.

Ils seront découpés en 19 logements allant de 35m² à 105m², et comptant :

- 7 loyers solidaires (LCTS)
- 10 loyers conventionnés sociaux (LCS)
- 2 loyers intermédiaires (LI)

Parmi ceux-ci, 4 seront adaptés aux personnes à mobilité réduite et donc placés en rez-de-chaussée et 5 seront de grands logements (plus de 80 m²). Cela prend en compte les objectifs de l'OPAH qui souhaite promouvoir la création de grands logements qui manquent dans le parc locatif de la commune. Ils permettront d'accueillir des familles avec enfants, les logements plus petits correspondant à des ménages plus réduits, comme des couples ou des familles monoparentales. Les 4 logements adaptés pourront accueillir des personnes âgées ou à mobilité réduite mais autonomes.

a. Pavillon individuel	2 grands logements de 95 m ² T5 ou T6 Un loyer conventionné et un loyer solidaire
b. Gendarmerie (bâtiment principal)	2 T2 un conventionné et un solidaire (42 m ²) 2 T3 un conventionné et un solidaire (58 m ²) 4 T5, 1 intermédiaire, 2 conventionnés, 1 solidaire. Deux logements du rez-de-chaussée seront adaptés

	aux personnes à mobilité réduite (1 T2 et 1 T3 à loyer conventionné)
c. Bâtiment A	1 T1 (35 m ²) loyer conventionné et adapté 2 T3 (57 m ²) loyer conventionné 2 T4 (dont un en duplex) un loyer conventionné et un solidaire.
d. Bâtiment B	4 T4 ou T5 (entre 80 et 105 m ²) : 2 en loyer conventionné, 1 en loyer solidaire et 1 en loyer intermédiaire
e. Garages	Salle commune
f. Appentis	Laverie, Chambre d'invités, local à vélos, atelier de bricolage

Les logements respectent les tailles imposées pour la création de logements sociaux dans l'ancien. De plus, les normes imposent une place de parking par logement dont la taille est inférieure ou égale à 3 pièces et deux places de parking au-delà. Néanmoins, l'assouplissement de cette règle, qui fait partie du Plan Logement du gouvernement Ayrault, correspond aux besoins actuels d'optimiser les ressources foncières et de lutter contre l'utilisation excessive des voitures personnelles. La gendarmerie bénéficie de la proximité de parkings sur le boulevard Gambetta, et de plus se situe près du centre-ville et de la gare. Les locataires peuvent donc utiliser facilement les transports en commun. Ici chaque logement disposera d'une place de parking dans la cour. Elles pourront être mises à la disposition de tous si certaines ne sont pas utilisées par les locataires.

L'aménagement paysager extérieur sera laissé libre aux locataires. Néanmoins, voici une suggestion de répartition des espaces verts et des places de parking. Les bâtiments seront reliés entre eux par des allées permettant un accès facilité pour les poussettes ou les fauteuils roulants. Une rampe sera aménagée pour parvenir aux différents rez-de-chaussée qui sont légèrement surélevés.

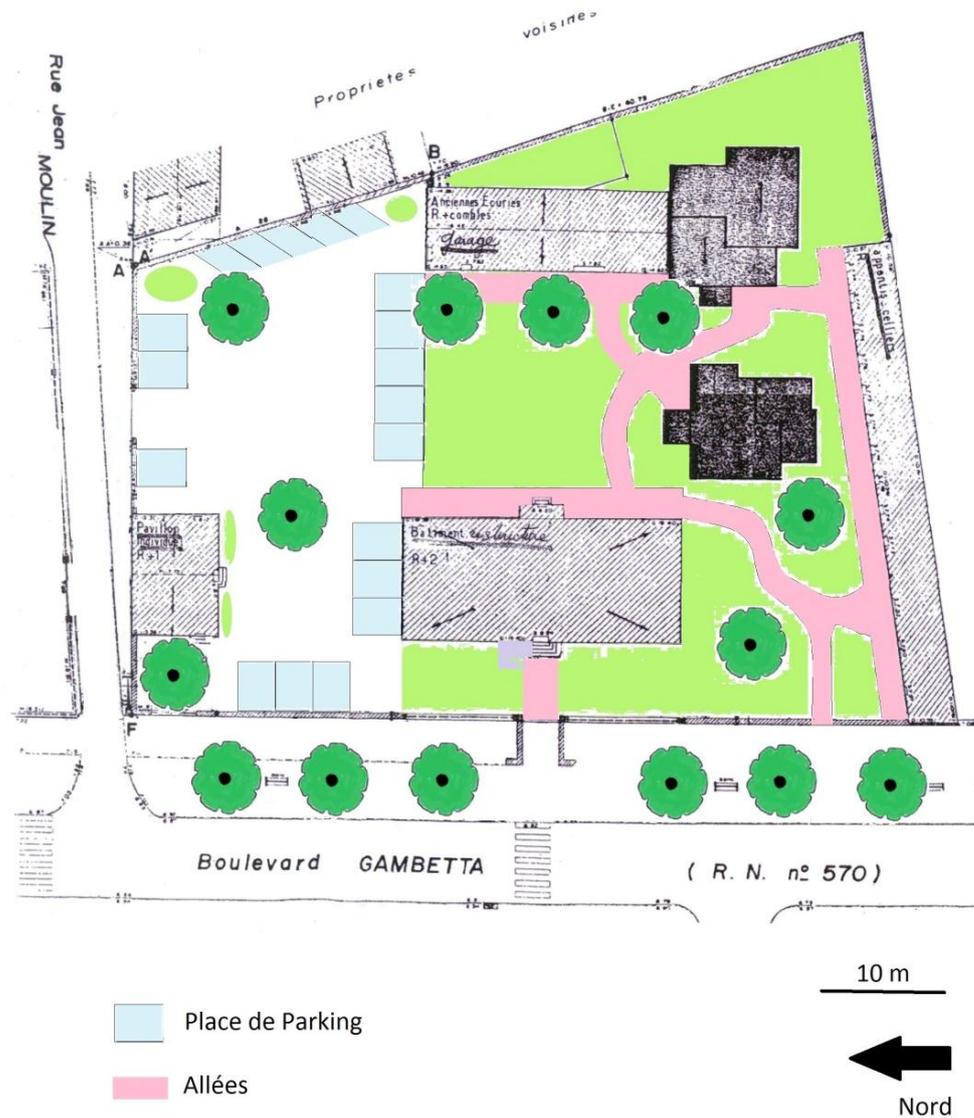


Figure 25 Plan Masse de l'aménagement de la Gendarmerie - Source: Conseil Général - Réalisation: K.McCarron

c. Des espaces communs de qualité, vecteurs de liens sociaux

Salle commune

Pour créer une vie de voisinage agréable, il faudrait mettre à disposition des habitants une salle commune dans laquelle ils pourraient se retrouver. Celle-ci serait le lieu des réunions de l'association de locataires mais elle pourrait être utilisée plus fréquemment par les résidents. Elle serait une salle d'activités et de rencontres, favorisant la création d'un lien intergénérationnel. Les personnes âgées isolées ou non habitant dans la résidence pourraient y organiser des activités l'après-midi. Cela leur permettrait de retrouver des liens sociaux et des passe-temps et de stopper l'isolement auquel elles peuvent se heurter. Les enfants auront aussi à leur disposition un espace et pourraient jouer dans la salle commune. Cela permettrait d'accentuer les liens entre voisins et entre générations.

La salle pourrait accueillir un ou des postes informatiques et un accès internet. En effet, les populations les moins aisées, et les personnes âgées n'ont pas toujours accès aux nouveaux moyens de communication. Cela pourrait faciliter les

démarches administratives en ligne, ou donner accès à tous (jeunes et moins jeunes) aux innombrables ressources d'internet. Les personnes âgées, peu habituées à ce nouvel outil pourraient bénéficier de l'aide des autres locataires pour apprendre à s'en servir. Cela créerait donc une entraide entre les générations. Cette utilisation serait soumise à l'acceptation d'une charte (respect du matériel et du temps d'utilisation) afin de prévenir les conflits et abus, invitant tous les utilisateurs à une démarche de réel partage.

La salle commune se trouvera dans les anciens garages (bâtiment 3) offrant une vue directe sur la cour principale et le jardin de la résidence. Elle comporterait un espace sanitaire et une kitchenette pour accentuer le côté convivial du lieu et être utilisable lors de diverses occasions.

Chambre d'invités

Dans une vision d'optimisation de l'espace, les logements seraient conçus afin d'offrir un espace suffisant mais non excessif. Une chambre d'ami commune serait installée dans les anciennes écuries pour accueillir les visiteurs qui ne pourraient être confortablement hébergés dans les appartements. La chambre d'ami disposerait de quatre couchages, d'une kitchenette et d'une salle d'eau. Les visiteurs ou les personnes qui les ont accueillis devront s'engager à rendre la chambre dans son état initial et pour cela du matériel de nettoyage serait à leur disposition. Les consommations d'eau et d'électricité seront à prendre en charge par les visiteurs et seront relevées sur un compteur particulier. Une durée de séjour maximale devrait être fixée par l'association de locataires, qui se chargerait de veiller au respect de celle-ci. Elle pourrait aussi octroyer le droit de dépasser cette durée si cela n'entraîne pas d'inégalités entre les locataires.

Jardin participatif et atelier

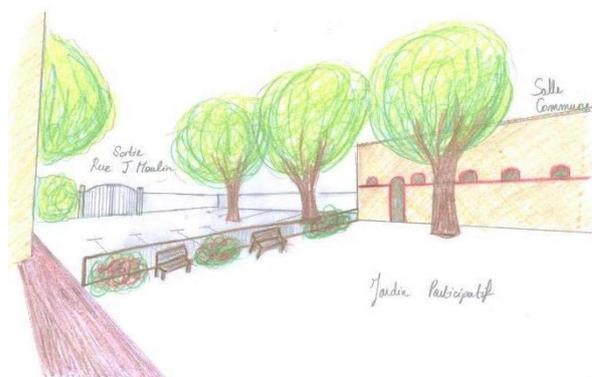
Le terrain de la gendarmerie offre un vaste espace d'environ 1800m² qui serait en partie transformé en espace vert. Pour favoriser l'appropriation des lieux par les habitants, la gestion de celui-ci leur serait confiée. Ils pourraient choisir de créer des espaces potagers, ou des jardins d'agrément. Les anciennes écuries abriteraient un local de jardinage pour y stocker le matériel. La gestion de celui-ci serait aussi supervisée par l'association de locataires de la résidence.

De plus, annexé au local de jardinage, les habitants pourraient installer un atelier de bricolage s'ils le souhaitent. Cela leur permettrait de mettre en commun du matériel qui est peu utilisé sur l'ensemble de l'année, et d'avoir un espace où effectuer des petits travaux (peinture, réparation de vélos..).

La laverie

Une laverie commune serait mise à disposition de l'ensemble des locataires. Les logements ne disposent pas de balcons où les locataires pourraient étendre leur linge. Des machines à laver et des sèche-linge pourront être utilisés par tous. Cela permettrait d'acquérir des équipements plus performants et plus économes en énergie que ceux utilisées par les particuliers. Cette mutualisation de l'électro-ménager permettrait de répondre aux problèmes écologiques et économique. Cette laverie se trouverait aussi dans les anciens appentis.

Voici à quoi pourraient ressembler les espaces verts de la Gendarmerie après réhabilitation :



d. Utilisation de matériaux respectueux de l'environnement.

La rénovation du bâtiment devrait prendre en compte la diminution des ressources en énergies. Le bâtiment étant ancien, il serait difficile et très onéreux de le transformer en bâtiment BBC. Néanmoins, il est possible d'améliorer considérablement son impact écologique en utilisant des matériaux très isolants et en installant une chaudière collective à bois. D'autre part, la ville de Tarascon étant située dans une région ensoleillée, des panneaux solaires pourraient être installés, en particulier sur le toit du bâtiment des anciens appentis exposés plein Sud. Il faudrait aussi se procurer les matériaux à proximité du chantier pour limiter les transports et faire vivre l'économie locale. En effet, il existe plusieurs entreprises spécialisées dans la construction sur le territoire de la commune, dont une usine de fabrication de matériaux isolants.

2. Création d'une *Charte de solidarité* et d'une association de locataires

Le co-habitat est une pratique venue des pays nordiques et qui se répand peu à peu dans toute l'Europe. L'idée est d'inciter les habitants à partager les espaces, les tâches d'entretien ou les biens matériels peu utilisés. En signant la *Charte de solidarité*, les habitants s'engagent à participer à la vie commune, à échanger des services d'entraide et à respecter les règles établies par l'ensemble des locataires.

Pour permettre un bon fonctionnement de la résidence, une association de locataires sera mise en place. Son rôle sera de coordonner les actions des habitants et de gérer l'entretien des espaces communs. L'association sera chargée en particulier la gestion de la chambre d'invités, du jardin, de la laverie et de la salle commune. Elle pourrait aussi être chargée de l'organisation d'événements fédérateurs, moments clés de la vie des résidents, comme par exemple la fête des voisins. Permettre aux gens de participer activement à la gestion de leur lieu de vie, les responsabilise et accroît la coopération entre voisins. Les initiatives et les actions ont bien plus de chances d'être approuvées lorsqu'elles émanent de la population même. Cela permettrait au projet de la résidence d'être consolidé autour de résidents motivés et fédérateurs. Les mouvements *bottom-up* sont les plus légitimes pour la gestion d'une résidence participative. Le fait que les habitants détiennent le pouvoir et soient les décideurs de leur projets les impliquent d'autant plus. C'est un aspect important du projet, du fait qu'ils soient locataires, cela a aussi pour vocation de les attacher à leur habitat. L'association de locataires a aussi un rôle de médiateur entre les habitants, les bailleurs sociaux et les collectivités. Un travailleur social pourrait intervenir périodiquement dans la maison intergénérationnelle, assurant une relation vraiment étroite avec les différents services d'aides.

L'association serait une association loi 1901 (déclarée en préfecture). D'après les textes, elle devra regrouper 10% minimum des locataires de l'immeuble.

L'association pourrait demander une petite participation financière aux locataires pour investir dans du matériel à usage collectif, comme du matériel de jardinage, ou destiné à la salle commune. Elle sera aussi en charge la gestion de la location de la chambre d'accueil et devra s'assurer de son bon fonctionnement.

V. Elaboration du projet

1. Achat du bâtiment de la gendarmerie

Comme nous l'avons dit précédemment, le prix du bâtiment de la Gendarmerie est assez élevé et constitue un frein à la réhabilitation de l'ensemble. En accord avec sa politique de redynamisation du centre ancien de la commune, le lancement d'une opération sur ce bâtiment présente un réel intérêt pour la municipalité. C'est pourquoi il pourrait être envisagé un partage des coûts entre la mairie et un autre acteur. Un organisme pourrait être en charge de la réalisation des travaux, après une acquisition faite par la municipalité. Juridiquement, un bail de réhabilitation semble le plus approprié pour poursuivre le projet. Ce type de bail, est défini par le code de la construction et de l'habitation de la façon suivante :

« Est qualifié de bail à réhabilitation et soumis aux dispositions du présent chapitre le contrat par lequel soit un organisme d'habitations à loyer modéré, soit une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, soit une collectivité territoriale, soit un organisme dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréé à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail. » Article L252-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de l'art.11 de la loi N° 90-449 du 31-5-1990.³⁹

Après avoir acheté l'ancienne Gendarmerie au Conseil Général, la mairie signerait avec un bailleur social un bail pour une durée minimale de douze ans qui pourrait être prolongée par tacite reconduction. Le bailleur social aurait à sa charge la réhabilitation du bâtiment ainsi que la gestion des logements. L'investissement serait amorti grâce à la perception des loyers. Pendant la durée du bail, le preneur (ici le bailleur social) paie la taxe foncière. Mais les collectivités locales peuvent choisir d'exonérer totalement ou en partie la taxe perçue sur les logements réhabilités. D'autre part, sur proposition du conseil général, le bail à réhabilitation peut être exonéré de taxe départementale de publicité foncière.⁴⁰

A l'échéance du bail, la mairie peut être libre de demander son bien, pour en faire un usage propre.

³⁹

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000006824563&idSectionTA=LEGISCTA>

000006159127&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20080519

⁴⁰ <http://www.developpement-durable.gouv.fr/FS0531-Regime-fiscal-du-bail-a.html>

2. Les prêts destinés aux bailleurs sociaux

a. Les prêts de l'Etat à la construction de logements sociaux⁴¹

Les logements sociaux relèvent de trois catégories, selon les aides ou agréments accordés par l'Etat et la nature des prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations :

- **Le prêt locatif aidé « intégration »** (PLAI) finance des logements dont les loyers sont les plus bas, et qui sont réservés aux ménages qui cumulent des difficultés financières et sociales. Les loyers sont fixés à 60% des loyers PLUS, en fonction du zonage HLM. Ce prêt permet de financer l'adaptation des logements aux personnes âgées ou handicapées. La Caisse des Dépôts et Consignations fixe le taux à 3,25% sur 40 ans. Les travaux bénéficient d'une TVA de 5,5% et les logements sont exonérés de taxe foncière pendant 25 ans.

- **Le prêt locatif à usage social** (PLUS) finance la plupart des logements sociaux destinés aux ménages à ressources modestes. Il souhaite promouvoir la mixité sociale en imposant dans l'opération :

- 30% de locataires dont le revenu est inférieur à 60% du plafond de ressources PLUS

- 10% de locataires dont le revenu est supérieur à 20% du plafond de ressources PLUS

Les loyers sont fixés en fonction du zonage HLM. La Caisse des Dépôts et Consignations fixe le taux à 4.3% sur 32 ans. Les travaux bénéficient d'une TVA de 5,5% et les logements sont exonérés de taxe foncière pendant 25 ans.

- **Le prêt locatif social** (PLS) finance des logements conçus pour qu'en zone tendue, le loyer soit plus élevé que celui du PLUS mais plus bas que le loyer moyen du marché. Celui-ci est fixé en fonction du zonage Scellier.

Les travaux bénéficient d'une TVA de 5,5% et les logements sont exonérés de taxe foncière pendant 15 ans.

b. Les subventions de l'état et des collectivités locales

Selon le type de l'opération (ici acquisition-amélioration), l'état peut apporter des subventions calculées sur le montant du prêt. Ces subventions sont seulement valables pour le PLAI et le PLUS et s'élèvent respectivement à 20% et 10%. Les EPCI et les départements peuvent participer à hauteur de 20% et 10% pour les PLAI et les PLUS. Ces taux peuvent être augmentés si l'opération obéit à des critères de qualité environnementale ou si elle prévoit des équipements supplémentaires (ascenseur, accessibilité aux personnes handicapées...).

L'agglomération de Tarascon, l'ACCM, octroie les aides à la pierre de l'Etat par le biais d'une délégation de services publics et bénéficie à ce titre d'une enveloppe de 2,5 millions d'euros. Depuis la mise en place de son PLH, elle dispose aussi d'un budget sur ses fonds propres de 1 million d'euros.

⁴¹ Cours des Comptes : Rapport public annuel sur le logement social (février 2012)

c. L'OPAH de Tarascon

Une OPAH est en cours sur le centre-ancien de la ville de Tarascon. Son périmètre prend en compte les bâtiments de la périphérie des boulevards, dont la gendarmerie. Lors de mon entretien avec l'animatrice de l'OPAH, j'ai appris que les bailleurs sociaux ou tout autre organisme sous la tutelle de l'état ou d'une collectivité publique n'ont pas droit aux subventions accordées. C'est pourquoi j'ai souhaité modifier le projet pour qu'une association (comme *Habitat et Humanisme*) soit porteuse de l'opération de réhabilitation de la gendarmerie et puisse utiliser pleinement les outils de planification mis à disposition actuellement.

Les subventions de l'OPAH se calculent à partir d'un plafond de travaux, selon si les logements sont déclarés moyennement dégradés ou très dégradés. Cette classification se fait à partir d'une grille délivrée par l'ANAH, qui prend en compte à la fois l'extérieur (état de la toiture, des murs, les boiseries..) et l'intérieur du bâti (installations électriques, ventilation, état des murs ou du revêtement des sols...). N'ayant pu visiter l'intérieur de la Gendarmerie, j'ai choisi, sur les conseils de l'animatrice, de supposer que le bâti était très dégradé, car les espaces demeurent vacants depuis plusieurs années. En partant de cette supposition le montant des subventions accordées sera de 1000€/m² (dans la limite de 80m²). C'est selon le type de loyer choisi, que la région, le département, la communauté de communes et Tarascon attribuent leurs subventions.

A ces subventions vont s'ajouter des primes qui permettent d'orienter la politique de logement. Dans cette OPAH, des primes sont accordées pour :

- la remise sur le marché de logements vacants depuis plus d'un an (2 000€)
- les économies d'énergie pour les loyers conventionnés ou solidaires (2 000€ ou 4 000€ selon les performances énergétiques)
- les primes grands logements (à partir de 81m² et dans la limite de 120m², selon loyers et selon état initial, en très dégradé 500€/m² en loyer conventionné ou 700€/m² en loyer solidaire)
- une prime complémentaire du Conseil général pour les loyers conventionnés (3 000€)
- une prime complémentaire du Conseil Général pour les loyers solidaires (2 200€)
- une prime adaptation pour les personnes à mobilité réduite (2000€)

Les espaces communs ne reçoivent pas de subventions de la part de l'OPAH. Le montant total des subventions de l'OPAH pourrait d'élever à 982 650€, compte tenu des logements prévus, (voir annexe). A cela peuvent s'ajouter des primes DALO à condition d'accueillir une population choisie par le département et considérée comme prioritaire pour l'accès aux logements sociaux. D'autre part, le montant des subventions représente une somme très importante, la moitié des crédits annuels de l'OPAH (2 000 000€). Ces calculs restent théoriques et un projet de travaux subventionné par une OPAH doit être approuvé en commission. De plus, un tel projet, dont le montant est si élevé, empêcherait les propriétaires de bénéficier de ces subventions qui leur sont normalement destinées.

Une partie des logements pourrait être subventionnée par ces aides, pour bénéficier des soutiens publics tout en utilisant de manière équitable les aides mises en place par l'OPAH.

3. Le porteur du projet

Après avoir analysé les différentes formes d'organismes ayant la possibilité de construire un tel projet, il semblerait qu'une association habilitée, comme Habitat et Humanisme, serait la mieux adaptée pour monter un tel projet. En tant qu'association déclarée d'utilité publique, elle bénéficie des mêmes aides qu'un bailleur social, comme la possibilité de souscrire au bail à réhabilitation ou aux prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations. L'association pourrait donc trouver un plan de financement équilibré pour monter l'opération. D'autre part, celle-ci a déjà participé à l'élaboration de ce type de maison intergénérationnelle. Une est actuellement en construction à Tours dans un ancien couvent, projet primé par la ville de Tours et Tours Plus. Son expérience et son sens de l'innovation permettrait de mettre en place un projet concret qui ne serait pas vu comme une seule utopie. D'autre part, l'association possède un service d'aide à la personne à travers des travailleurs sociaux, qui accompagne les locataires après leur entrée dans un logement. Cela peut permettre à la fois d'assurer un suivi social personnalisé mais aussi d'aider à la coordination des projets de locataires.

VI. Les limites du projet

Le concept d'une maison intergénérationnelle repose avant tout sur la solidarité et l'entraide entre les résidents et se construit donc dans une communauté où des liens se créent. Le but n'est pas de créer un immeuble abritant des personnes d'âge et de culture différents, mais de leur faire partager des instants de vie. L'aménageur va élaborer le projet, initier l'installation d'une association de locataires, d'un jardin participatif, mais son rôle s'arrête à ces limites. C'est à ce moment-là que se créeront les véritables liens entre les habitants. Le futur de la maison dépendra des affinités de chacun et de l'ambiance que réussiront à créer les habitants et non pas seulement de la conception initiale du projet.

L'entretien participatif du jardin par exemple ne pourra être assumé que par l'ensemble des habitants. Si ce n'était pas le cas, il deviendrait négligé ou bien seule une minorité des habitants s'en occuperait ce qui pourrait mener à des conflits. Il faut sensibiliser les futurs locataires aux obligations qu'impose une maison où l'implication de chacun est requise, tout en mettant en avant les nombreux avantages qu'elle offre.

Comme nous l'avons dit, le programme à mettre en œuvre pour la réhabilitation des bâtiments de la Gendarmerie nécessite de mobiliser de nombreux moyens financiers. Après l'étude des différents moyens mobilisables, il semblerait que l'intervention d'une association spécialisée dans l'habitat serait idéale. En effet, ces partenaires accompagnent le projet et assurent son suivi sur le long terme, notamment par l'intervention d'un médiateur social. A lui de juger et de choisir si les habitants nécessitent une aide extérieure pour gérer leur habitat ou non.

Conclusion

A l'issue de ce travail, que puis-je retenir ? Malgré tous les détours qui se sont imposés à moi en matière de recherches de financement ou de contacts parfois difficiles à obtenir, je reste profondément persuadée que ce projet de réhabilitation constitue une démarche intéressante à plus d'un titre, et ne constitue pas une utopie irréalisable.

Tout d'abord, ce projet s'inscrit dans une politique de renouvellement urbain qui ne fait pas table rase du passé et s'ancre dans les perspectives de demain. En effet, la réhabilitation de la gendarmerie conserve un bâtiment architecturalement intéressant, tout en permettant d'offrir à la ville de développer son habitat. L'urbanisation ne pouvant plus s'étendre à cause du risque inondation, le développement de la commune ne peut que s'inscrire dans une politique de renouvellement urbain.

De plus, ce peut être une réelle opportunité pour l'ensemble du tissu économique de la ville: la rénovation du bâtiment peut donner un élan au secteur du bâtiment, qui représente 11% des entreprises de la commune et dont certaines sont liées à l'artisanat du patrimoine et de l'architecture. En 2011, ce sont 27 nouvelles entreprises qui ont été créées dans ce secteur.

La maison intergénérationnelle soutient une population aux moyens financiers limités, qui a besoin de l'action collective pour pouvoir disposer d'un habitat de qualité. Les logements proposés sont directement ouverts sur le centre-ville, contribuant en cela à la revitalisation de ce centre. Enfin, le projet permet à la commune de se saisir d'une opportunité qui s'inscrit pleinement dans l'impulsion déjà bien amorcée avec la reconversion des casernes Kilmaine et les aménagements proposés par le pôle aménagement (Halles bio et requalification du boulevard Gambetta).

On peut en outre penser qu'à terme, l'action conjointe des différentes opérations urbaines pourront conduire les actuels « marchands de sommeil » de la partie Est à s'inscrire eux aussi dans la dynamique amorcée : soit en améliorant par eux-mêmes la qualité de leurs logements, en bénéficiant des aides de l'OPAH, soit en se délaissant des biens immobiliers qui seraient rachetés et rénovés.

La réappropriation du cœur de ville par la population locale doit demeurer l'ambition de la municipalité en répondant aux réels besoins établis tout au long de cette recherche. Il faut encourager tout ce qui peut contribuer à revitaliser les centres villes car, surtout dans le cas des villes moyennes, ils ont une fonction vitale, au sens littéral du terme, dans l'organisme vivant qu'est l'espace urbain.

Ce premier travail concret m'aura permis à la fois de mettre en pratique les notions étudiées en cours et de faire face aux problèmes que côtoie un aménageur quotidiennement. D'autre part, il m'aura montré qu'il ne faut pas proposer un projet à un territoire mais que c'est à partir des problématiques locales que doit se créer un programme. Cette étude m'a beaucoup intéressée, en particulier par le fait que la mairie a montré son intérêt pour la réhabilitation de la Gendarmerie.

Bibliographie

Ouvrages

CHALINE Claude- *Les politiques de la ville* - Collection Que sais-je, Presse Universitaire de France, 2011 - 127pages.

CROZET Yves, BOLLIET Dominique, FLEURY Jean - *Les grandes Questions de la Société Française* - Armand Colin (30 juin 2005) - 350 pages.

D'ERM Pascale - *Vivre Ensemble Autrement : écovillages, habitat groupé, écoquartiers* - Editions Eugène Ulmer, 2009 – 143pages.

FORET Catherine – *Travail de mémoire et requalification urbaine* – Editions de la DIV (Délégation Interministérielle de la Ville), 2007 – 180pages.

MASBOUNGI Ariella– *Bien habiter la Ville* – Editions Le Moniteur – Ministère du développement durable et de la mer – 173pages.

OLBET Thierry - *Gouverner la ville : les voies urbaines de la démocratie moderne* - Presses Universitaires de France, 2005 - 306 pages - Collection « Le lien social »

PARASOTE Bruno - *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux* - Editions Yves Michel (2011) – 239 pages.

ROUSSEL François Xavier; SCHAUSS Dominique, BOUCHER-HEDENSTROM Fédérique - *Réussir le renouvellement urbain* – 167pages.

Mémoire

VASSET Antoine – *La revitalisation du centre ancien de Tarascon* – 124 pages
Mémoire de master d'aménagement et d'Urbanisme UFR de Géographie de la Sorbonne et Institut d'Urbanisme et d'Aménagement de la Sorbonne

Ouvrages électroniques

HARRIS INTERACTIVE, Sondage le logement d'hier, d'aujourd'hui et de demain vu par les français
(http://www.harrisinteractive.fr/news/2011/results_HIFR_Gecina_27052011.pdf)

Donnée INSEE :

Ville de Tarascon :

<http://www.statistiques->

[locales.insee.fr/FICHES/DL/DEP/13/COM/DL_COM13108.pdf](http://www.statistiques-locales.insee.fr/FICHES/DL/DEP/13/COM/DL_COM13108.pdf)

Département des Bouches-du-Rhône :

http://www.statistiques-locales.insee.fr/FICHES/DL/DEP/DL_DEP13.pdf

EPCI Arles, Crau, Camargue, Montagnette :
http://www.statistiques-locales.insee.fr/FICHES/DL/EPCI/DL_EPCI241300417.pdf

Donnée relatives à la ZUS Centre - les Ferrages
Revenus : http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/donnees-detaillees/duicq/pdf/ftr/ftr_z_9300050.pdf
Tissu économique : http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/donnees-detaillees/duicq/pdf/ftte/ftte_z_9300050.pdf
Insertion professionnelle : http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/donnees-detaillees/duicq/pdf/ftip/ftip_z_9300050.pdf
Démographie : http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/donnees-detaillees/duicq/pdf/ftd/ftd_z_9300050.pdf
Situation des demandeurs d'emplois : http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/donnees-detaillees/duicq/pdf/pe/pe_Z_9300050.pdf

INSEE - *Populations fragilisées à Arles et Tarascon* – Rapport d'étude pour la communauté d'agglomération – Mars 2010 (http://www.insee.fr/fr/ppp/bases-de-donnees/donnees-detaillees/duicq/pdf/em/em_Z_9300050.pdf)

Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction - *Loi Solidarité et Renouvellement Urbains, de nouveaux outils pour les Collectivités locales* - http://www2.logement.gouv.fr/actu/loi_sru/sru.pdf

Cour des Comptes - *Le logement social : les priorités géographiques*- Rapport d'étude annuel – Février 2012 –
http://www.ccomptes.fr/content/download/1828/18336/version/1/file/Logement_social_priorites_geographiques.pdf

Sites internet

Mairie de Tarascon www.tarascon.fr (consulté le 01/05/13)
Conseil Général des Bouches-du-Rhône <http://www.cg13.fr/> (consulté le 01/05/13)
ADIL des Bouches-du-Rhône www.adil13.org/ (consulté le 01/05/13)
Communauté d'agglomération ACCM www.agglo-accm.fr (consulté le 01/05/13)
Région PACA www.regionpaca.fr (consulté le 01/05/13)
Habitat et Humanisme <http://www.habitat-humanisme.org> (consulté le 01/05/13)

Documents d'Urbanisme

Atelier P. Marino - *Plan Local d'Urbanisme de Tarascon (Diagnostic de présentation et Plan d'Aménagement de Développement Durable)* – Mairie de Tarascon

Direction Départementale des Territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône - *Plan de Prévention des Risques Inondation* – Mairie de Tarascon

Sémaphore, Citadia Conseil - *Plan Local de l'Habitat* – Communauté d'agglomération Arles, Crau, Camargue, Montagnette.

Communauté d'agglomération Arles, Crau, Camargue, Montagnette - *Convention d'Opération de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat*

Direction Départementale de la Protection, de la Maintenance et de l'Acquisition des Bâtiments, Conseil Général des Bouches-du-Rhône - *Dossier de vente de la Gendarmerie de Tarascon* -

Articles de presse

MELKI Frédérique - *Lutter contre l'étalement urbain, priorité d'une politique écologique* - Le Monde – 10 décembre 2012 - consulté le 10.12.2012

http://www.lemonde.fr/economie/article/2012/12/10/lutter-contre-l-etatement-urbain-priorite-d-une-politique-ecologique_1802258_3234.html

LE BELVENNEC Nolwenn - *A Tarascon, l'institut du FN qui interdirait bien les djellabas* - Rue 89 – 24 avril 2013 - consulté le 28.04.2012

<http://www.rue89.com/2013/04/25/a-tarascon-linstitut-fn-interdirait-bien-les-djellabas-241761>

RODRIGUEZ Dominique - *Le plan logement imposera moins de places de parking* - Capital – 21 mars 2013- consulté le 19/05/2013

<http://www.capital.fr/immobilier/actualites/le-plan-logement-imposera-moins-de-places-de-parking-821641>

Index des sigles

PPRI	Plan prévention du risque inondation
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLH	Programme Local de l'Habitat
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPAH-RU	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
LCTS	Loyer Conventionné Très Social
LCS	Loyer Conventionné Social
LI	Loyer Intermédiaire
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLS	Prêt Locatif Social
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
RMI	Revenu Minimum d'Insertion
AAH	Aide Adulte Handicapé
API	Allocation Parent Isolé
APL	Aides Personnalisées au Logement
ADIL	Agence Départementale d'Information Logement
SCI	Société Civile Immobilière
BBC	Bâtiment Basse Consommation
INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
HLM	Habitat à Loyer Modéré
ADIL	Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

Table des Illustrations

Tables de Figures

Figure 1 Localisation de la commune de Tarascon	10
Figure 2 Logos de la commune de Tarascon et de la communauté de communes Arles Crau Camargue Montagnette	10
Figure 3 Zones d'influence des pôles urbains de proximité sur Tarascon	11
Figure 4 Typologie des quartier sur la commune de Tarascon Source : Géoportail - Réalisation: K.McCarron	12
Figure 5 Façade principale de la gendarmerie.....	13
Figure 6 L'environnement de la Gendarmerie.....	14
Figure 7 Plan cadastral de la gendarmerie (parcelles 2347 et 2349)	14
Figure 8 Population par tranche d'âge	16
Figure 9 Ménages selon la structure familiale - Source INSEE - Réalisation: K. McCarron ..	17
Figure 10 Répartition du niveau de revenus sur la commune de Tarascon Source : INSEE – Réalisation : K. McCarron	18
Figure 11 Périmètre ZUS Centre-ville, les Ferrages Source : PLU de Tarascon.....	18
Figure 12 Chiffres caractéristiques d'une ZUS Source: INSEE - Réalisation: K. McCarron	20
Figure 13 Les différents quartiers résidentiels de Tarascon Source: PLH de l'ACCM Réalisation : K.McCarron	21
Figure 14 Rue du Château – Réalisation : K. McCarron	22
Figure 15 Rue de la Révolution – Réalisation : K. McCarron	22
Figure 16 De nombreux logements vacants qui se dégradent et dénaturent le centre-ville – Réalisation : K. McCarron	22
Figure 17 Statut d'occupation des résidences Source : INSEE – Réalisation : K. McCarron .	23
Figure 18 Résidences principales selon le statut d'occupation Source INSEE - Réalisation: K. McCarron	25
Figure 19 La répartition des différents équipements sur la ville de Tarascon Source PLU de Tarascon - Réalisation: K. McCarron.....	27
Figure 20 Programme de réhabilitation des casernes Kilmaine Source: Mairie de Tarascon	29
Figure 21 Périmètre de l'OPAH intercommunale	30
Figure 22 Plan de l'emprise au sol du bâti	35
Figure 23 Plan cadastral et vues des photos précédentes - Réalisation K. McCarron.....	36
Figure 24 La gendarmerie située dans la zone B3 Source PPRI de la commune – Réalisation K.McCarron	38
Figure 25 Plan Masse de l'aménagement de la Gendarmerie - Source: Conseil Général - Réalisation: K.McCarron	40

Table des Photos

Photo 1 Facade principale - Réalisation: K. McCarron	37
Photo 2 Arrière du bâtiment principal - Réalisation: K. McCarron.....	37
Photo 3 Bâtiment A - Réalisation: K. McCarron	37
Photo 4 Anciens apprentis - Réalisation: K. McCarron	37
Photo 5 Bâtiment A - Réalisation: K. McCarron	37
Photo 6 Anciens garages - Réalisation: K. McCarron.....	37

Annexes

Annexe 1 : Les différents quartiers de Tarascon

Annexe 2 : Taux de scolarisation dans la ZUS et dans la commune

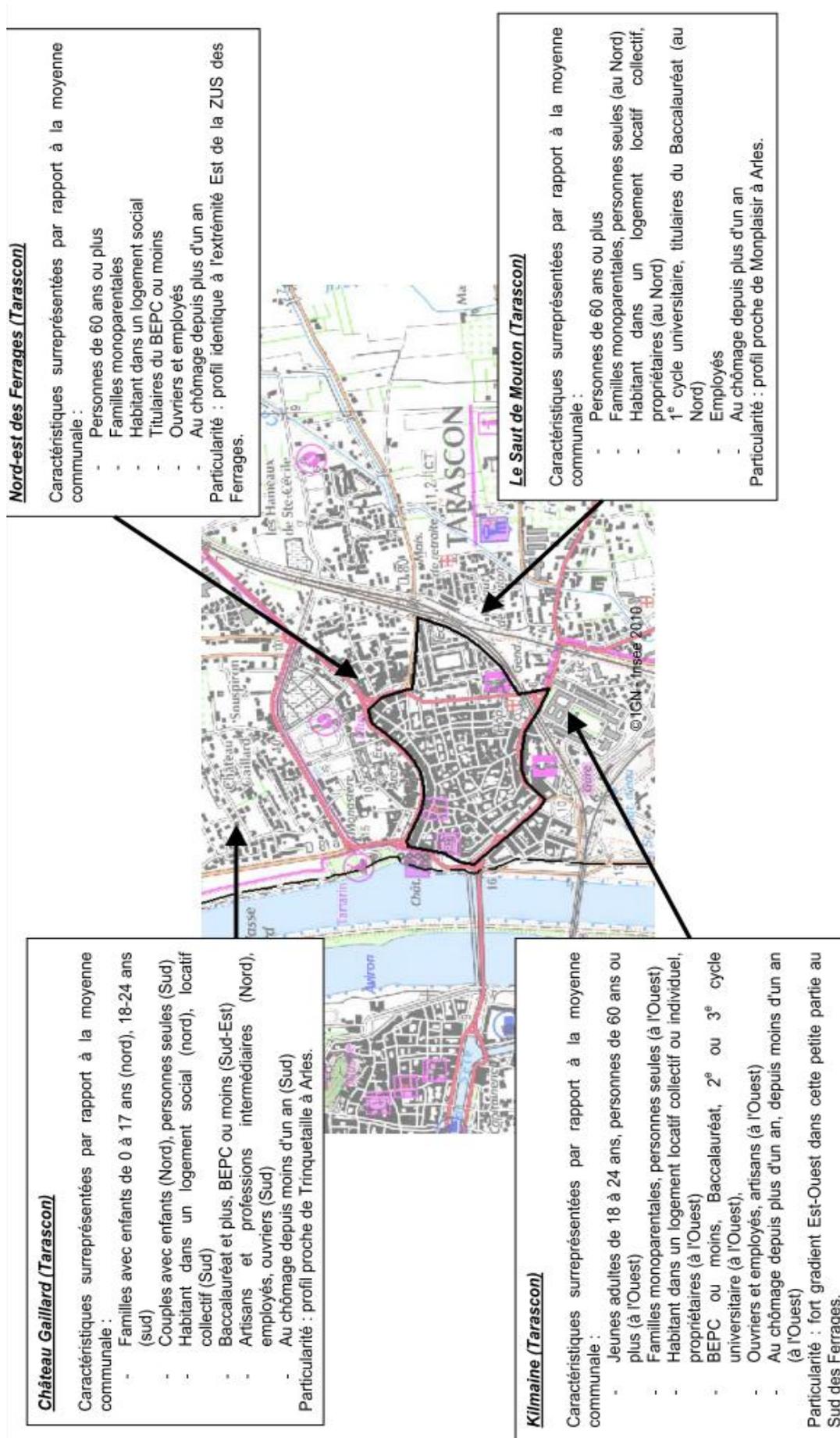
Annexe 3 : Taux de demandeurs d'emplois dans la ZUS et dans la commune

Annexe 4 : Description et ressenti dans la ville de Tarascon, extrait d'un article de presse du Nouvel Observateur

Annexe 5 : Calculs des subventions théoriques de l'OPAH

Annexe 6 : Questionnaire à l'attention des agents immobiliers de la ville

Annexe 7 : Questionnaire à l'attention d'Habitat et Humanisme



Annexe 2

Niveau de formation	ZUS	%	Commune	%
Niveau VI (sortie avant la 3 ^{ème})	156	27.1	235	18.8
Niveau V bis (CAP, SES ou BEPC)	55	9.5	120	9.6
Niveau V (CAP, BEP)	211	36.6	513	41.0
Niveau IV (Bac)	93	16.1	223	17.8
Niveau I, II et III (Bac +2 ou plus)	61	10.6	160	12.8

Annexe 3

Demandeurs d'Emploi en Fin de Mois	ZUS	Commune
Total (toutes catégories)	615 (soit 39.3%)	1 385 (soit 15.9%)

Annexe 4

EXTRAIT DE UNITED COLOURS OF TARASCON (LE NOUVEL OBSERVATEUR 17 OCTOBRE 1996)

12500 habitants, dont 20% originaires d'Afrique du Nord. Chronique de la coexistence au quotidien. Entre intégration et discrimination. Entre acceptation et préjugés raciaux.

Mardi, 10 heures, marché de Tarascon, en Provence. Il émane de ces ruelles du Moyen Age des effluves de lavande et d'herbes, mêlées à celles du saucisson. Une note d'exotisme vient épicer ces odeurs du terroir: un marchand asiatique propose aux passants des poulets laqués. A deux pas, un petit groupe de femmes marocaines portant hidjab s'affairent autour d'un fripier maghrébin. De son étalage, un air de musique orientale s'échappe d'un transistor qui grésille.

A cette heure, le marché grouille d'une foule passablement bigarrée. André, 62 ans, retraité des Postes, n'arrive toujours pas à s'y faire. [...] Avant, André était gaulliste. Maintenant, il vote Front national.

Et pourtant, Tarascon est toujours dans Tarascon. Ici, il n'y a ni ghetto ni cités pour immigrés. Pas même de quartier arabe. Peu de commerces tenus par des étrangers: tout juste une petite boucherie halal (viande sacrifiée selon le rite musulman) et un restaurant vietnamien. C'est peut-être cela qu'André ne supporte pas: être logé à la même enseigne que les «Maurous» (les maures: les Arabes). Vivre avec eux, au même niveau qu'eux. Peut-être le racisme ordinaire d'André se nourrit-il de ce sentiment d'être dévalorisé du seul fait qu'il se retrouve, socialement, sur le même plan que les immigrés. Dur d'admettre qu'on est dans la même galère que ceux que l'on croise sans jamais les regarder. Ceux dont on pensait qu'ils étaient si différents, et qu'il serait impossible de cohabiter avec eux.

Saïd aussi est retraité. A 65 ans, cet ancien maçon a les cheveux blancs et l'œil encore vif. Une moustache à la turque barre son visage. Tous les matins, il va rejoindre deux amis – Algériens et retraités comme lui – sur un banc public du cours Aristide-Briand. Là, ils commentent les nouvelles du pays. Les attentats quotidiens, les arrestations... «Moussiba! (c'est une catastrophe!) – Allah Ghaleb... (Dieu n'y est pour rien)». Saïd parle assez mal la langue de Daudet. Comme pour s'excuser, il confie que, depuis quarante-cinq ans en France, il n'a pas fréquenté de Français, à part les collègues de travail et les chefs, sur les chantiers. Lorsqu'on lui demande pourquoi, avec ses amis, il ne va pas discuter dans un café, Saïd répond

d'un air embarrassé: «Ici, nous ne dérangeons personne. Nous pouvons parler notre langue sans entendre de réflexions désagréables...»

A Tarascon comme dans tout le sud de la France, le Front national prospère. 22,8% aux élections municipales de 1995. Paul, 45 ans, qui travaille dans une petite entreprise locale de conserves, sait que les idées racistes de Le Pen ont trouvé un écho dans l'usine. Il le constate tous les jours un peu plus: «Il y a encore dix ans, on parlait des Maurous sur le ton de la galéjade. Nous sommes au pays de Tartarin, non? Mais maintenant, des ouvriers s'affichent ouvertement racistes et des gars qui étaient à la CGT votent Le Pen. Pourtant, au travail, il n'y a ni Arabes ni gitans. On est tous dans la même merde!» [...]

Une petite ville tranquille, en somme. Mais avec tous les problèmes et toutes les angoisses des petites villes tranquilles. [...] Une communauté d'origine étrangère relativement nombreuse: à peu près 20% de la population, dit-on à la mairie, mais en comptant les enfants, qui eux sont français. Au total quelque 350 familles venues des trois pays du Maghreb, et principalement du Maroc. Sans compter – les Français de souche ne manqueront pas de vous le signaler – une petite communauté de gitans sédentarisés ici depuis un siècle. A la mairie, on l'évalue à 400 personnes. [...]

Dans la petite cité HLM des Ferrages du Cours, à la sortie de la ville – 1200 habitants pour 168 appartements –, la cohabitation entre nationalités se passe plutôt bien. Les Ferrages du Cours ne sont pas une «cité à problèmes». Ici, pas de dégradations, pas de tags. Les cages d'escaliers ne sentent pas la pisse. Les barres de quatre étages sont à taille humaine. «Des fois, les jeunes font un peu de bruit, reconnaît Rachid, beur et Rmiste, il faut bien qu'ils s'amuse. Les vieux ne supportent pas. Alors ils appellent la police, pour un rien.» Mais pour Rachid, le vrai problème c'est le boulot. Pas simple de trouver un emploi quand on s'appelle Rachid. «J'ai une formation de mécanique auto. Quand je téléphone pour une place et que je dis mon nom, c'est cuit.» [...]

Du côté des notables immigrés, on s'efforce d'arrondir les angles. Surtout pas de vagues. [...] Il [Hadj Meknessi] est le président de l'association des musulmans marocains de Tarascon. «Cette mosquée, nous l'avons achetée avec l'argent des fidèles. Ici, nous nous sentons bien intégrés. Nous n'avons pas eu de problème avec la mairie.» Et le Front national? «Le Pen peut dire ce qu'il veut, il ne nous empêchera pas de prier. Nous nous interdisons toute propagande, ce n'est pas notre fonction. Je suis convaincu que la religion peut changer les choses en aidant les jeunes à mieux s'intégrer, à ne pas voler, ne pas boire ni se droguer.» [...] La mosquée est un lieu de régulation sociale, un facteur de stabilité.

Tarascon ville mosaïque. Entre intégration et discrimination. Entre coexistence pacifique et préjugés raciaux. Looké rocker des années 50, tatouages aux avant-bras, Loulou, 45 ans, tient un bar non loin de la porte Saint-Jean. Sa clientèle est en majorité maghrébine. «Je bosse avec eux, j'en vis bien, j'ai pas de problèmes. Mais attention, prévient le rocker de Tarascon aux allures de Tartarin, les Arabes, il faut savoir les tenir. Ils sont comme les chiens: s'ils sentent que tu as peur, ils te mordent.» A cent mètres de là, près de la caserne, un autre bar: la sono est branchée sur Radio-Méditerranée, qui diffuse en boucle le tube «Aïcha». Chanson de Jean-Jacques Goldman, chantée par Khaled.

Annexe 5

	Plafond de Subventions	Subventions théoriques
a. Pavillon	2 logements de 95 m ²	En loyer conventionné : (65% du plafond) 52 000
	80 000 € pour chaque logement sur les travaux HT	+ 3 000 (prime CG) + 7 000 (grand logement) Total = 62 000 €
		En loyer solidaire : (80% du plafond) 64 000 + 2 000 (sortie de vacance) + 9 800 (grand logement) + 2 200 (loyer solidaire) Total = 78 000 €
b. Gendarmerie	2 logements de 42 m ²	En loyer conventionné : (65% du plafond) 27 300
	42 000 €	+ 3 000 (prime CG) + 2 000 (adaptation) + 2 000 (sortie de vacance) Total = 34 300 €
		En loyer solidaire : (80% du plafond) 33 600 + 2 000 (sortie de vacance) + 2 200 (loyer solidaire) Total = 37 800 €
	2 logements de 58 m ²	En loyer conventionné : (65% du plafond) 37 700
	58 000 €	+ 3 000 (prime CG) + 2 000 (adaptation) + 2 000 (sortie de vacance) Total = 44 700 €
		En loyer solidaire : (80% du plafond) 46 400 + 2 000 (sortie de vacance) + 2 200 (loyer solidaire) Total = 50 800 €
	4 logements de 99 m ²	2 En loyer conventionné : (65% du plafond) 52 000
	80 000 €	

		+ 3 000 (prime CG) + 9 000 (grand logement) + 2 000 (sortie de vacance) Total = 66 000 € (pour chaque logement)
		En loyer solidaire : (80% du plafond) 64 000 + 2 000 (sortie de vacance) + 12 600 (grand logement) + 2 200 (loyer solidaire) Total = 80 800 €
		En loyer intermédiaire : (25% du plafond) 20 000 Total = 20 000 €
c. Bâtiment A	1 logement de 35 m ² 35 000€	En loyer conventionné : (65% du plafond) 22 750 + 3 000 (prime CG) + 2 000 (adaptation) + 2 000 (sortie de vacance) Total = 29 750€
	2 logements de 57 m ² 57 000€	En loyer conventionné : (65% du plafond) 37 050 + 3 000 (prime CG) + 2 000 (adaptation) + 2 000 (sortie de vacance) Total = 44 050 €
		En loyer solidaire : (80% du plafond) 45 600 + 2 000 (sortie de vacance) + 2 200 (loyer solidaire) Total = 49 800 €
	1 logement de 61 m ² 61 000 €	En loyer solidaire : (80% du plafond) 48 800 + 2 200 (loyer solidaire) Total = 51 000 €
	1 logement de 71 m ² 71 000€	En loyer conventionné : (65% du plafond) 46 150 + 3 000 (prime CG) Total = 49 150 €

d. Bâtiment B	2 logements de 80 m ² 80 000 €	En loyer conventionné : (65% du plafond) 52 000 + 3 000 (prime CG) + 2 000 (sortie de vacance) Total = 57 000 €
		En loyer intermédiaire : (25% du plafond) 20 000 Total = 20 000 €
	1 logement de 90 m ² 80 000€	En loyer solidaire : (80% du plafond) 64 000 + 2 000 (sortie de vacance) + 6 300 (grand logement) + 2 200 (loyer solidaire) Total = 74 500 €
	1 logement de 105 m ² 80 000€	En loyer conventionné : (65% du plafond) 52 000 + 3 000 (prime CG) + 12 000 (grand logement) Total = 67 000 € (pour chaque logement)
	Total	982 650 €

Annexe 6

Questionnaire relatif au marché immobilier de Tarascon

- 1) Comment définiriez-vous le (s) type (s) d'acquéreurs qui sont intéressés par la commune de Tarascon ? Quelles sont les structures des ménages, l'âge moyen des clients ?
- 2) Quel est leur budget moyen ?
- 3) Quelle est la proportion de gens cherchant à faire un achat ? Une location ?
- 4) Quel type de bien recherchent ils (proportion habitat individuel/ collectif)?
- 5) Comment se répartit le prix au mètre carré au sein de la commune en location et en accession?
- 6) Comment se répartit le prix au mètre carré au sein de la commune en neuf, en ancien ?

- 7) Quel est le prix moyen du terrain à bâtir sur la commune ?
- 8) Quel est le quartier de la ville le plus prisé ? Quelle est la différence de prix entre la ville et la périphérie de Tarascon en location et en accession , en neuf et en ancien, en terrain à bâtir ?
- 9) Quelle a été la croissance du parc bâti ? (quelles sont les dernières opérations de constructions, quel a été leur prix de vente, se sont-elles bien vendues ? qui a acheté : des propriétaires accédant ou des investisseurs ?)
- 10) Quels sont les délais moyens de vente d'un bien sur la commune de Tarascon ? en neuf en ancien ?
- 11) Des projets d'habitat participatif voient le jour un peu partout en France. Pourriez-vous imaginer un tel projet se monter dans la commune ? Si oui pourquoi, si non pourquoi ? Avez-vous connaissance de projets de ce type dans la région ?

Annexe 7

Questionnaire Habitat et Humanisme

- Quelle est la démarche d'Habitat et Humanisme ?
- Qui définit les projets ?
- Les collectivités peuvent-elles faire appel à Habitat et Humanisme ?
- Comment sont choisis les bâtiments ?
- Comment la fondation acquiert-elle les biens immobiliers ?
- Comment sont répartis les prêts de l'Etat (PLAI, PLUS, PLS) ?
- Les collectivités apportent-elles des subventions ?

Pour la création de logements sociaux :

Pour les logements séniors :

Pour la réhabilitation de bâtiments :

- Quels sont vos partenaires ? (bailleurs sociaux, groupes d'aménagement, associations)
- La fondation est-elle maître d'Ouvrage ?
- Comment sont choisis les locataires ?
- Faites-vous des projets d'accession à la propriété ?

Table des matières

AVERTISSEMENT	3
REMERCIEMENTS	4
SOMMAIRE	4
INTRODUCTION	6
I. CONTEXTUALISATION	7
1. LE RENOUVELLEMENT URBAIN, UN ENJEU NATIONAL QUI PREND TOUTE SA SIGNIFICATION SUR TARASCON	7
a. <i>Une prise de conscience des problèmes écologiques</i>	7
b. <i>Un contexte économique tendu</i>	7
c. <i>L'enjeu de la mixité sociale</i>	8
d. <i>La loi Solidarité et Renouvellement Urbain</i>	8
e. <i>Un manque de foncier constructible sur la commune</i>	9
2. PRESENTATION DE LA VILLE DE TARASCON	10
a. <i>Une ville au carrefour de trois pôles urbains</i>	10
b. <i>Un développement urbain concentrique autour d'un riche patrimoine architectural</i>	11
3. L'ANCIENNE GENDARMERIE	13
a. <i>Une réserve de foncier idéalement située</i>	13
b. <i>Un immeuble classé « intéressant »</i>	14
c. <i>Un prix entravant la mise en place de projets</i>	15
II. DIAGNOSTIC	16
1. UNE POPULATION FRAGILE.....	16
a. <i>Un solde démographique positif, mais une ville peu attrayante</i>	16
b. <i>Des revenus faibles, concentrés sur le centre ancien</i>	17
c. <i>La ZUS Centre-ville, les Ferrages</i>	18
2. ETUDE DU PARC DE LOGEMENTS	21
a. <i>Les différents quartiers résidentiels de la commune</i>	21
b. <i>Le manque de confort du centre ancien</i>	23
c. <i>Un logement social en faible quantité</i>	24
d. <i>Le marché de l'acquisition</i>	26
e. <i>Les objectifs du PLH</i>	26
3. DES EQUIPEMENTS PUBLICS DIVERSIFIES ET DE QUALITE	27
a. <i>L'éducation et la santé</i>	27
b. <i>Les infrastructures culturelles et sportives</i>	28
c. <i>Le projet Kilmaine</i>	28
4. LA POLITIQUE DE VALORISATION DU CENTRE ANCIEN.....	30
a. <i>Lutte contre la vacance et l'insalubrité</i>	30
b. <i>Mise en valeur du patrimoine architectural et redynamisation des commerces du centre-ville</i>	31
III. ENJEUX	32
1. ANALYSE SWOT DE LA REHABILITATION DE LA GENDARMERIE	32
2. UN NOUVEAU RAPPORT AU LOGEMENT	33
3. FAIRE PARTICIPER LES HABITANTS	34
IV. PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT	35
1. LA CREATION D'UNE MAISON INTERGENERATIONNELLE	35

a.	<i>Présentation de la Gendarmerie</i>	36
b.	<i>Création de logements sociaux</i>	38
c.	<i>Des espaces communs de qualité, vecteurs de liens sociaux</i>	40
d.	<i>Utilisation de matériaux respectueux de l'environnement.</i>	42
4.	CREATION D'UNE CHARTRE DE SOLIDARITE ET D'UNE ASSOCIATION DE LOCATAIRES	43
V.	ELABORATION DU PROJET	44
1.	ACHAT DU BATIMENT DE LA GENDARMERIE	44
2.	LES PRETS DESTINES AUX BAILLEURS SOCIAUX	45
a.	<i>Les prêts de l'Etat à la construction de logements sociaux</i>	45
b.	<i>Les subventions de l'état et des collectivités locales</i>	45
c.	<i>L'OPAH de Tarascon</i>	46
3.	LE PORTEUR DU PROJET	47
VI.	LES LIMITES DU PROJET	48
	CONCLUSION	49
	BIBLIOGRAPHIE	50
	OUVRAGES.....	50
	OUVRAGES ELECTRONIQUES	50
	ARTICLES DE PRESSE	52
	INDEX DES SIGLES	53
	TABLE DES ILLUSTRATIONS	54
	ANNEXES	55
	TABLE DES MATIERES	63

McCARRON Kathleen
Stage de Découverte
DA3 – 2013

Réhabilitation d'une Ancienne Gendarmerie

Création d'une maison intergénérationnelle

Le renouvellement urbain est un enjeu qui doit être au centre des politiques d'aménagement du territoire actuelles. Cet enjeu s'impose dans la ville de Tarascon qui ne dispose plus que de 15ha constructibles du fait de sa localisation en zone inondable. L'ancienne gendarmerie est idéalement localisée à proximité du centre et des services de proximité. La transformation de celle-ci en logements sociaux semble la solution la plus adaptée, à la fois pour répondre aux besoins des habitants et pour s'inscrire dans la dynamique de requalification du centre ancien initiée par la municipalité. Les exigences auxquelles doit répondre l'habitat de demain, comme l'adaptabilité, les économies d'énergies et d'espaces sont aussi au cœur de ce projet de maison intergénérationnelle. L'idée de construire un habitat créant des liens entre les locataires a aussi pour vocation de promouvoir l'entraide entre les générations. Ce projet serait porté par une association habilitée par l'état à recevoir les aides de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer la création de logements sociaux. Il semble nécessaire de proposer une solution modulable pour que les locataires puissent l'adapter au mieux à leurs besoins, et qu'ils se sentent attachés à ce projet et à leur logement.

Mots clé :

Tarascon – Bouches-du-Rhône (13) – Région Alpes Provence Côte d'Azur –
Réhabilitation – Renouvellement urbain – Mixité intergénérationnelle – Gestion
participative - Ecologie