

# LE CLUB PRISME :

## UN RÉSEAU DE VILLES AU SERVICE DES CENTRES RECONSTRUITS

QU'EN SAVONS-NOUS ?



Un des ateliers du Club durant le colloque de Caen. Photo : Ville de Caen

Depuis 2013, des villes et intercommunalités se sont regroupées pour former un réseau national d'échanges sur le devenir de leurs centres-villes reconstruits : le Club Prisme.

Ces communes ont en commun d'avoir connu la destruction de la ville ou d'une partie de celle-ci durant la Seconde Guerre Mondiale. Ces destructions ont amené à l'édification de nouveaux quartiers. Ces derniers, élevés en une quinzaine d'années, ont été construits en mêlant tradition, architecture régionale et standards urbains de la modernité. Ces quartiers centraux présentent aujourd'hui de nombreux enjeux : désaffectation des habitants, parcs immobiliers énergivores, espaces publics peu qualitatifs, etc.

Trois colloques ont permis aux élus et professionnels de se rassembler afin d'échanger sur ces centres-villes reconstruits, sur leurs enjeux et les actions pouvant être mises en œuvre. Grâce aux élus et techniciens, une culture commune a émergé de ces temps forts, studieux mais aussi conviviaux.

L'histoire et les enjeux spécifiques des centres-villes reconstruits ont été présentés dans le QSN n° 108.

### LE CLUB PRISME, UN RÉSEAU DE VILLES POUR ÉCHANGER, EXPÉRIMENTER, MUTUALISER...

Le Club Prisme naît en 2013 à Brest à l'occasion d'un colloque organisé par la Communauté urbaine sur la question du parc immobilier des années 50-70. En 2018, le club « s'officialise » et prend le statut d'association. Il se réunit tous les deux ans. Florent Saint-Martin, adjoint au maire du Havre en charge de l'urbanisme, en est le président actuel.

Le club rassemble neuf villes et intercommunalités de l'ouest, du nord et plus récemment de l'est de la France. Il a vocation à inclure d'autres villes avec le temps.



Le Club se veut un réseau d'échanges d'expériences et de savoirs sur les quartiers issus de la Reconstruction d'après-guerre. Ses objectifs sont, entre autres :

- **Constituer un réseau d'échanges inter-régional**, voire national, pour mutualiser les réflexions ;
- **Expérimenter** dans les villes et partager les retours de ces expérimentations, initier des réflexions à visées opérationnelles autour des enjeux des parcs immobiliers des années 50-70, aux échelles locales, nationales et européennes ;
- **Effectuer une veille** sur les expérimentations innovantes, qui ont fait leurs preuves, et analyser les possibilités de transposition aux patrimoines et quartiers concernés dans nos territoires ;
- **Interpeller** les pouvoirs publics sur la nécessité de faire évoluer les procédures, la réglementation, les financements... ;
- **Prolonger la sensibilisation** de l'ensemble des pouvoirs publics nationaux, européens aux enjeux des villes reconstruites, diffuser la réflexion et les propositions du Club, au service de l'intérêt général ;
- **Proposer des expérimentations**, des sujets de recherche-action, lancer collectivement des appels à projets auprès d'industriels ou répondre à des appels à projets ;
- **Faire reconnaître le club** comme interlocuteur crédible sur les thématiques habitat-requalification résidentielle et urbaine-attractivité des villes.

## REPÈRES

### La Reconstruction, qu'est-ce que c'est ?

Au sortir de la Seconde Guerre Mondiale, près de **20 %** du parc immobilier français est détruit. Les infrastructures et équipements de même.

Certaines villes sont quasi entièrement détruites. S'ensuit une longue période de reconstruction permettant de moderniser les villes et leurs structures viaires, reconstruire l'offre de logement aux standards de l'époque...

Au sens strict, la Reconstruction désigne la période, de la fin de la Seconde Guerre Mondiale aux débuts des années 1960, où l'État a utilisé l'argent des dommages de guerre pour reconstruire les villes.

### Le Club Prisme en bref, c'est...

**9** villes et intercommunalités :

- Brest-Métropole
- Ville de Caen
- CARENE (Saint-Nazaire Agglomération)
- Dunkerque Grand Littoral
- Flers Agglomération
- Ville du Havre
- Ville de Lorient
- Vire Normandie
- Communauté d'agglomération de Saint-Dié-des-Vosges

**3** colloques

qui ont réuni **entre 250 et 300** personnes :

**2013** : Brest

**2015** : Saint-Nazaire

**2018** : Caen

Le club se veut force de proposition auprès du législateur afin qu'il prenne conscience des caractéristiques propres des centres-villes reconstruits et que la Loi les prenne en compte. Concrètement, pour ce dernier objectif, le club a sensibilisé les députés et sénateurs dans le cadre de la préparation de la loi ELAN<sup>1</sup>. Les acteurs du club ont exposé la spécificité des villes reconstruites avec, par exemple, la gestion complexe des cœurs d'îlots privés.

## TROIS RENCONTRES, TROIS TEMPS FORTS DU RÉSEAU

Depuis 2013, trois colloques ont permis aux professionnels et élus de se réunir. À chaque fois, entre 250 et 300 personnes assistent sur deux jours aux plénières, ateliers et visites de terrain.

Ces temps sont des moments cruciaux d'échanges sur l'ingénierie technique et réglementaire mais également des temps importants de retours d'expérience. Chaque colloque est l'occasion de renforcer le réseau et de faire émerger une culture commune.

### 2013 - Le colloque inaugural de Brest, un état des lieux partagé des enjeux du bâti des années 1950-1970



En 2013, les acteurs de l'habitat de l'agglomération brestoise doivent se réunir pour les 5<sup>èmes</sup> rencontres « Question d'habitat », portant sur le parc privé des années 1950-1970. Au vu de la nécessaire prise de conscience des enjeux de ce parc, la Métropole donne une dimension nationale à la rencontre. Ainsi, le Club Prisme prend naissance par cet événement.

Le colloque proposait un croisement des thématiques énergétiques, résidentielles et urbaines en partant principalement de la question du logement.

L'objectif premier était d'accélérer la prise de conscience de tous sur les questions du parc privé des années 1950-1970 situé dans les centres et péricentres des villes. La volonté affichée était que chacun se saisisse des enjeux cruciaux et spécifiques de ce parc. Jusqu'ici la thématique n'avait pas vraiment fait l'objet d'intervention dans une grande partie des territoires. À Brest, ce sujet est devenu central dès le début des années 1990. Par la suite, forte de sa collaboration avec trois autres villes confrontées aux mêmes problématiques (Dunkerque, Saint-Nazaire et Lorient), Brest a souhaité créer un événement à portée nationale.

Sans revenir exhaustivement sur les enjeux relatifs aux parcs de logement (cf. QSN n°108), trois grands enjeux se sont imposés : la requalification énergétique, la copropriété et l'attractivité.

**Une perte d'attractivité** : la problématique est systémique : la vacance de l'habitat est interreliée à celle du commerce et au manque de qualité urbaine des centres, entre autres. La perte d'attractivité de ce parc de logements entraîne une perte de vitalité pour l'ensemble du centre-ville reconstruit.

Jean-Claude Driant<sup>2</sup> a expliqué que ces logements connaissent une réelle désaffection de la part des familles et, dans le même temps, font l'objet de peu d'investissement de la part des (co)propriétaires. Pour partie, certains logements constituent du logement social de fait. Ils ne répondent plus aux nouveaux modes de vies ni aux attentes d'une grande partie des habitants. Une grande partie du parc est énergivore. Il y a là un réel risque de déqualification pour ces logements aux rôles urbains majeurs.

**Un statut juridique complexe** : la question de la copropriété, le statut juridique d'une grande majorité des logements construits à cette période, a été au centre du colloque. Intérêts divergents entre copropriétaires (occupants, bailleurs ou investisseurs...), rigidité du statut et processus de décision imposant des délais et des manières de faire complexes et très longues... Autant d'enjeux soulevés pendant le colloque.

**La connaissance commune comme préalable** : les participants ont exprimé un besoin de connaissance, sur le parc de logements - son état, ses occupants - l'état des copropriétés, tant sur le plan matériel du bâti que sur l'état financier, etc. En outre, l'enjeu du renouvellement des stratégies d'intervention et la nécessaire montée en gamme de l'ingénierie ont été posés comme des préalables indispensables à l'action. Plusieurs intervenants ont exposé leur travail localement : utilisation de dispositifs nationaux comme les OPAH et / ou solutions locales parfois très innovantes.

René Bresson, consultant « urbanisme, architecture, copropriété » a exposé une méthodologie lorsque la déqualification est avérée :

- 1. Une phase de diagnostic** : quels sont les constats ?
  - a. Qualité architecturale des bâtiments,
  - b. Organisation foncière des parcelles et des îlots,
  - c. Jeux d'acteurs (propriétaires occupants, bailleurs, locataires, syndics, collectivités...),
  - d. Capacité de compréhension et d'action des copropriétés.
- 2. Exposer les enjeux d'un renouveau**
  - a. Remettre en valeur le patrimoine,
  - b. Assimiler l'évolution nécessaire d'un parc reconstruit devenu obsolète.
- 3. Intervenir le plus en amont possible**, dès l'apparition des premiers signes de déqualification
  - a. Redynamiser,

<sup>1</sup> Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique.

<sup>2</sup> Professeur à l'École d'urbanisme de Paris et chercheur au Lab'Urba.



- b. Revaloriser,
- c. Le cas échéant redresser,
- d. Enfin requalifier.



Les colloques sont l'occasion de présenter son territoire et ses actions.  
Ici une présentation du quartier Saint-Jean à Caen par l'Aucame.

### 2015 : Saint-Nazaire, changement d'échelle et partage d'expérience



Partant sur les bases du colloque de Brest, la rencontre des professionnels et élus à Saint-Nazaire fut l'occasion pour tous d'élargir le regard, d'approfondir des thématiques et d'en explorer des nouvelles.

Dépassant l'échelle des parcs de logements et du bâti, le colloque s'est attaché à regarder ces quartiers dans leur ensemble. La question résidentielle est replacée dans la problématique plus large de l'attractivité des centres-villes reconstruits et de leur rôle urbain. La problématique est vue sous l'angle du renouvellement urbain. Les questions liées au

commerce, au cadre de vie, mais aussi au patrimoine et à l'appropriation (ou non) de ces quartiers sont autant de nouvelles pièces du puzzle. Parmi les nouvelles thématiques et expérimentations, voici quelques enseignements tirés des nombreux retours d'expériences et présentations.

**Accompagnement des copropriétés :** ce colloque fut le moment de rappeler la complexité d'intervention sur le parc bâti, notamment par la difficulté de fédérer des co-proprétaires aux intérêts divergents, aux moyens parfois modestes... Les intervenants ont expliqué que la réussite d'une intervention auprès d'une copropriété réside dans l'accompagnement durable et quasi individualisé des propriétaires. La connaissance des habitants, la concertation, la souplesse et l'adaptation aux différents types de copropriété sont les clés de la réussite.

**Les cœurs d'îlots :** peu regardées jusqu'à présent, ces cours communes nécessitent une attention particulière. Elles ont de nombreux usages - lieu de passage, parking plus ou moins formalisé, dépôts d'ordures - et usagers - habitants, citadins, commerçants. Le colloque a montré l'ambivalence de ces espaces. Ce sont des lieux que l'action publique ne peut ignorer, mais leur statut privé freine les interventions publiques. Ils sont aussi un atout car ils proposent des espaces qui peuvent être de vrais leviers de qualité urbaine en devenant, par exemple,

des jardins partagés ou des espaces de convivialité. Toutefois, la difficulté à reconnaître les droits juridiques de chacun sur ces espaces empêchent la création d'une gouvernance prompte à agir.

**Le projet de revitalisation de la ville hôte :** la ville de Saint-Nazaire et la CARENE ont présenté le projet de revitalisation du centre-ville. Elles ont développé une stratégie d'ensemble se basant sur sept volets interactifs. Ils concernent, entre autres, la recherche et l'accompagnement de locomotives marchandes dans un secteur identifié, l'implantation d'équipements structurants, un travail sur les mobilités, le renforcement de l'animation et de l'évènementiel... En termes de réalisations concrètes, ont été présentés les travaux de rénovation du Paquebot, le centre commercial du centre-ville ou encore la reconversion de friches en logements et équipements publics.



Un des axes majeurs du projet de revitalisation de la Ville de Saint-Nazaire est l'amélioration de la qualité des espaces publics. La photo a été prise lors d'une visite de terrain durant le colloque.

### 2018 – Caen : « Comment vivre la ville reconstruite ? »



Le troisième colloque du club s'est tenu à Caen à l'occasion de la biennale d'architecture et d'urbanisme IN SITU. Le regard posé sur les centres-villes reconstruits se voulait positif, à la recherche des qualités et atouts de ces espaces pour répondre aux enjeux urbains contemporains.

Les discours introductifs ont donc mis en avant les qualités patrimoniales et identitaires comme fondement du renouveau. La place de la nature, ou peut-être plus son absence de place, a été au

cœur de l'intervention de Thierry Laverne. Ce dernier travaille sur les centres-villes de Caen et Lisieux. Son *leitmotiv* est « la renaturation comme suite de la Reconstruction ».

**Des atouts modernes à révéler :** les centres-villes des années 1950-1970 ne manquent pas d'atouts. Le premier est logiquement leur localisation centrale, avec toutes les aménités : transports en commun, commerces, équipements, etc. Les logements sont souvent spacieux, lumineux, parfois avec un certain cachet architectural. Dans la rue, la place prise par les parkings et infrastructures routières peut être utilisée pour des voies cyclables. Les cœurs d'îlots pourraient être le lieu de nouvelles expériences urbaines. Tout l'enjeu réside dans la capacité à révéler ces atouts.

**Un patrimoine à faire évoluer :** la question du patrimoine a toujours été présente dans les colloques mais elle s'est posée avec acuité lors du colloque de Caen. Derrière « la » question du patrimoine, c'est un ensemble de questions et d'enjeux qui ont été éclairés. La patrimonialisation des centres-villes reconstruits est pour beaucoup un moyen de mettre en récit l'identité commune de ces espaces. Il importe donc de connaître ce patrimoine. La transmission de cette connaissance et de ce regard aux habitants est primordiale pour faire évoluer la perception de ces quartiers et créer un sentiment d'appropriation.

Les actions sur ces quartiers doivent être encadrées, plus ou moins strictement mais toujours en concertation avec les acteurs publics et privés ainsi qu'avec les habitants. La montée

en gamme des compétences de chacun sur la connaissance et sur les outils d'intervention est nécessaire tant il importe d'agir sur ces quartiers en respectant cet héritage. Les intervenants l'ont rappelé, « respecter » ce patrimoine n'est pas une mise sous cloche. Il faut se laisser les moyens de le réinterpréter, à la faveur notamment des nouveaux enjeux des modes de vies urbains. L'enjeu est de taille car à la croisée d'enjeux *a priori* peu souvent compatibles.

**Les exemples :** l'inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco du centre-ville du Havre, l'OAP patrimoine de la Ville de Lorient, la Charte des devantures commerciales de la Ville de Saint-Nazaire...



### Club Prisme à Caen les 11 et 12 octobre 2018, plénière du jeudi matin

Les tables rondes sont l'occasion pour les élus, experts et techniciens de partager leurs expériences à l'ensemble du réseau.

De gauche à droite :

- C. Leconte, architecte conseil de la Drac Normandie,
- M. Patard-Legendre, vice-président habitat de Caen la mer, maire d'Ifs,
- S. de la Provôté, sénatrice du Calvados, présidente de l'Aucame,
- N. Joyau, adjoint au maire de Caen, ancien président du Club Prisme.

Photo Ville de Caen

La constitution du club et les trois colloques ont permis de créer une connaissance partagée très importante. Ces temps d'échange ont été l'occasion de poser un diagnostic commun sur des problématiques et enjeux similaires. La transmission des expériences, outils et actions transposables sont les fondements du club. Face au défi que posent les centres-villes reconstruits, les élus et professionnels ne sont pas seuls. Ils disposent d'un socle de solutions pour agir. Plus largement, le club a aidé à prendre conscience d'une identité particulière et d'un sentiment de destin commun. Signe de son succès, le club va accueillir de nouvelles villes en 2020. En effet, fin septembre 2019, la ville du Havre a accueilli l'Assemblée Générale annuelle du Club. A cette occasion, les villes de Royan, Amiens, Louviers, Saint-Lô et Avranches ont fait part de leur volonté de rejoindre le club.

- « Parc privé des années 50-70. L'urgence du renouveau » - La Revue Urbanisme, HS n° 48, avril 2014
- « Rassemblées à Saint-Nazaire, les villes de la reconstruction se mobilisent » - Le Moniteur Immo, 14/10/2015 (disponible en ligne)
- « Retour sur les journées professionnelles du Club Prisme » - Ville de Caen, janvier 2019
- « Villes reconstruites : faire d'un passé commun une force pour l'avenir » - QSN n° 108, Aucame, décembre 2018
- « Le centre-ville de Caen, un enjeu métropolitain » - Act'Urba n° 7, Aucame, décembre 2012
- « Le patrimoine de la Reconstruction à Caen : L'aventure du quartier Saint-Jean, au cœur de la ville » - 2 panneaux, Aucame, 2013

Nous remercions les villes de Caen, du Havre et de Saint-Nazaire pour leur relecture attentive de ce QSN.

**Directeur de la publication :** Patrice DUNY  
**Réalisation et mise en page :** AUCAME 2019  
**Illustrations :** AUCAME, sauf mention contraire  
**Contact :** [ludivine.collette@aucame.fr](mailto:ludivine.collette@aucame.fr)

**Dépôt Légal :** 3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2019  
**ISSN :** 1964-5155



**Agence d'urbanisme de Caen Normandie**  
 21 rue de la Miséricorde - 14000 CAEN  
 Tel : 02 31 86 94 00  
[contact@aucame.fr](mailto:contact@aucame.fr)  
[www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)



LICENCE OUVERTE  
 OPEN LICENCE

Imprimé sur papier  
 sans chlore ni bois



Retrouvez nos publications en flashant ce QR Code