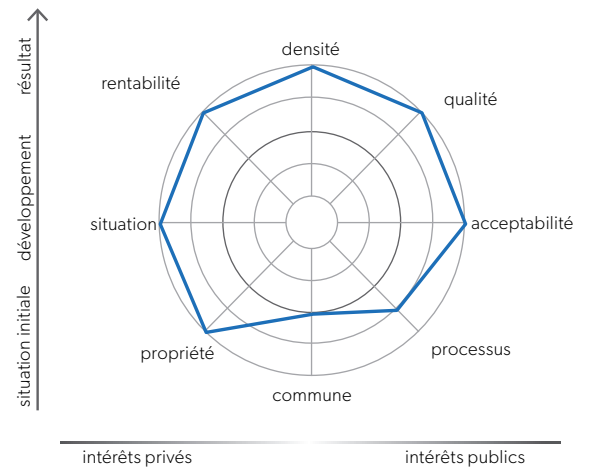


densipedia.ch_ Porrentruy et Fontenais JU

Habiter le centre ancien

Le canton du Jura a mené un projet pilote pour la réhabilitation de l'habitat dans les centres anciens de Porrentruy, Fontenais et Vilers-sur-Fontenais, avec la participation des communes et le soutien de la Confédération. Les propriétaires ont pu obtenir un soutien financier allant jusqu'à 40'000 francs. Une attention particulière a été notamment portée à la substance bâtie, la qualité de l'habitat, la diversification de l'offre en logement et la promotion du développement durable. Ce sont au total 70 nouveaux logements qui ont été créés à travers une vingtaine de réalisations individuelles soutenues. A noter que les propriétaires étaient accompagnés et conseillés par un chargé de promotion, œuvrant en collaboration avec le canton.



 Impuls Innenentwicklung
Impulsion Développer vers l'intérieur
Impulso Sviluppo centripeto



Les deux maisons mitoyennes au premier plan (ancienne laiterie) ont été réunies par une cage d'escalier commune, ce qui a permis l'installation d'un ascenseur desservant deux petits commerces et sept nouveaux appartements. Photo: A. Beuret, EspaceSuisse

contexte

Les centres de certaines localités jurassiennes se dépeuplent au profit des quartiers périphériques. Par conséquent, une partie importante du patrimoine urbain et villageois risque de disparaître, faute d'entretien. Pour répondre à ce problème, le canton du Jura a lancé en 2009 un programme d'encouragement à la réhabilitation exemplaire du point de vue du patrimoine, de la qualité de vie et du confort de l'habitation des centres anciens (sites ISOS exclusivement). Afin d'élaborer ce programme, le Service cantonal du développement territorial (SDT) a mis sur pied divers ateliers de réflexion incluant dans la démarche des professionnels et des représentants d'associations, offrant notamment une aide financière à la rénovation d'immeubles d'habitation pour les particuliers. Ce projet-pilote s'est déroulé sur une période de quatre ans dans les centres anciens des localités de Porrentruy, Fontenais et Villars-sur-Fontenais avec le soutien financier de la Confédération (projets-modèles ARE) et la participation active des deux communes concernées (Porrentruy et Fontenais). La contribution financière pour les travaux s'est élevée à 40'000 francs maximum (25'000 à charge des communes et 15'000 à charge du canton), en fonction des projets, évalués selon des critères qualitatifs. Ce soutien a stimulé la réhabilitation d'immeubles anciens et a permis à des familles de revenir s'installer au centre plutôt qu'en périphérie. La coopération entre les propriétaires privés et les partenaires communaux ou cantonaux a provoqué une certaine émulation entre les acteurs, influençant de manière positive la qualité des projets. Afin de faciliter la démarche, un chargé de promotion (architecte-urbaniste communal) a proposé tout au long du processus des conseils techniques sur place, permettant d'accroître la qualité des projets, en collaboration avec deux experts de la Commission cantonale des paysages et des sites.

Dans le futur, ce programme pourrait être mis en œuvre dans d'autres communes, à condition d'adapter quelque peu les critères d'évaluation et d'en assurer le financement, par exemple par le biais d'un fond de compensation, alimenté par le prélèvement de la plus-value (art. 5 LAT).

Chiffres clés

- Population Porrentruy (2016): 6829 hab.
- Population Fontenais (2016): 1671 hab.
- Données pour l'ensemble des bâtiments réhabilités coefficient pour places de stationnement: 0.1 place par logement
- Logements: 70
- Périmètre: 5330 m²
- Indice d'utilisation IUS: 1.88
- Qualité de la desserte par les transports publics, B
- Coût d'investissement: 13'300'000 CHF
- Potentiel d'habitants: 160
- Potentiel de places de travail / d'emplois: 10
- Surface de plancher brut: 10000 m²

évaluation

situation

La vieille ville de Porrentruy offre de nombreux services et infrastructures à la population, à savoir des petits commerces, des cafés, des restaurants, une administration et une poste. Un grand centre commercial est à disposition à proximité. Les espaces publics seront prochainement réaménagés en zone de rencontre dans le cadre du processus «Cœur de ville». Les lignes de bus régionales font halte au centre et la gare CFF se situe à 500 m. La commune de Fontenais, qui a aussi participé à ce projet-pilote, ne dispose en revanche que d'une faible desserte en transports publics. Cependant, on trouve encore au centre du village une poste, une banque, un restaurant et des salons de coiffure.

commune

Les communes se sont investies financièrement dans le projet et ont nommé un chargé de promotion pour suivre les projets et prodiguer des conseils aux propriétaires. Elles n'ont cependant pas encore élaboré de vraies stratégies pour le développement vers l'intérieur ni de politique foncière active. La ville de Porrentruy mise encore beaucoup sur les nouvelles zones à bâtir pour la construction de maisons individuelles, ce qui entre en concurrence frontale avec la promotion de l'habitat dans le centre ancien, du fait de la faible croissance de la population dans la région.

propriété

De manière générale, les propriétaires ont chacun eu des attentes et des calendriers différents; cependant chaque intervention s'étant limitée à une seule propriété, cela n'a pas posé pas de problèmes pour la réalisation des projets. Ceux qui ne souhaitaient pas participer ont pu rester à l'écart sans que cela n'influence le processus. En résumé, la densification s'est opérée par petites touches successives adaptées à l'échelle des maisons de la vieille ville, permettant de transformer l'ensemble par étapes en tenant compte des besoins propres à chaque situation individuelle.

processus

De manière générale, la population n'a pas été directement impliquée dans ce processus. Le chargé de promotion a prodigué de manière récurrente des conseils directement aux propriétaires fonciers. La grille d'évaluation pour déterminer le soutien financier a été élaborée conjointement par le canton et le chargé de promotion. Afin de mieux faire connaître la démarche, plusieurs initiatives ont été lancées: la commune a installé des bannières sur les façades des bâtiments rénovés, le canton a édité une plaquette sur la base d'un concours d'idées au début du processus et a organisé une exposition publique (avec remise de distinctions à la fin du projet-pilote). Ces actions de communication ont été financées grâce au montant de la Confédération (soutien financier) au titre de projet-modèle.



Un bureau d'architectes occupe désormais le rez-de-chaussée et le 1er étage de la maison bleue côté rue. Côté rivière, il a réalisé un appartement de 4 pièces en duplex avec terrasse.

Photo: Burri & Partenaires

acceptabilité

Le projet pilote contribue grandement au maintien d'un patrimoine bâti de qualité, composante essentielle des centres anciens, ainsi qu'à sa valorisation. Plusieurs réalisations permettent d'améliorer l'accessibilité aux bâtiments pour les personnes à mobilité réduite (réaménagement des entrées, installation d'ascenseur). De plus, elles contribuent à l'entretien et à l'animation des vieilles villes qui subissent aujourd'hui un changement structurel. Le dialogue est noué de manière sérieuse avec les propriétaires fonciers intéressés.

densité

La surface de plancher est augmentée par l'aménagement de nouveaux logements dans les combles, dans des bâtiments annexes (granges) ou dans des bâtiments abandonnés, ce qui contribue à l'augmentation de la densité bâtie et humaine avec un impact minimal sur l'environnement construit. Toutefois, il faut noter que le centre ancien était déjà très dense avant les interventions. Quelques projets réhabilitent également des surfaces commerciales au rez-de-chaussée ou proposent des locaux pour des activités professionnelles indépendantes. De manière générale, la diversité typologique des nouveaux logements proposés favorise la mixité sociale.

qualité

Les critères pour l'octroi du soutien financier sont orientés sur la création de nouveaux logements de qualité, tout en respectant le milieu bâti. Les interventions ne sont quasiment pas perceptibles de l'extérieur tandis qu'à l'intérieur, des logements diversifiés sont proposés, correspondant aux attentes de la population. Jusqu'ici les centres anciens concernés n'offraient souvent que de petits logements qui restaient vacants car trop nombreux. Vu le succès rencontré par le programme d'encouragement, la ville de Porrentruy a lancé en 2012 une grande réflexion sur la valorisation des espaces publics de la vieille ville et a établi une conception directrice "Coeur de ville" qui doit guider leur réaménagement par étapes dans les prochaines années.

rentabilité

Les nouveaux logements réalisés correspondent à une réelle demande de la population, notamment provenant des familles. Celles-ci recherchent des logements contemporains spacieux dans le centre historique. La rapidité avec laquelle l'ensemble des appartements ont trouvé preneur en témoigne. D'autre part, de nombreux propriétaires habitent également sur place, de sorte que les attentes en matière de rendement restent mesurées. En conclusion, grâce à la petite échelle des interventions, la transformation du centre ancien s'effectue par étapes successives, évitant un bouleversement au sein du marché local.

résumé

En résumé, ce projet-pilote permet la création de nouveaux logements dans des bâtiments existants au moyen d'interventions mesurées et ponctuelles, respectueuses du milieu bâti et de sa substance. Les propriétaires sont soutenus et accompagnés tout au long du processus. Ils peuvent laisser libre cours à leurs aspirations, tout en respectant le cadre général fixé par la collectivité. La densification se fait ainsi de manière nuancée et adaptée au contexte, pratiquement imperceptible de l'extérieur. Cette pratique permet un renouvellement du bâti ancien et amène à une densification de l'habitat par étapes successives sur le long terme, évitant la gentrification et la perte de la qualité patrimoniale.

Points forts selon l'avis d'EspaceSuisse :

- Partenariat entre communes, canton et Confédération afin de soutenir les propriétaires fonciers
- Diversification de l'offre en logement dans les centres anciens
- Densification nuancée de l'espace déjà bâti ayant un impact minimum sur l'espace public et le patrimoine.

informations supplémentaires

2008. «Habiter le centre ancien – Résultats d'un concours d'idées», Canton du Jura et Municipalité de Porrentruy, Delémont et Porrentruy.
2008. «La réhabilitation de l'habitat dans les centres anciens – projet-pilote à Porrentruy». Forum 2/08, ARE, Berne.
2010. « Habiter le centre ancien – Projet-pilote à Porrentruy», Collage 1/10, Berne.
2013. «Réhabilitation de l'habitat dans les centres anciens – Bilan final». Service de l'aménagement du territoire, Delémont.
2013. «Revitalisation des centres de villes et de localités – Un guide assorti de onze exemples pratiques». Association des communes suisses et Union suisse des arts et métiers, Berne.
2013. «Nouvelles voies et alliances pour le développement territorial durable». ARE, OFEV, OFAG, SECO, Berne.