



## « Petites Villes – Grands Patrimoines »

Réunion du 4 avril 2023

Sénat

---

### Personnes présentes :

- Jean SOL, Sénateur des Pyrénées-Orientales
- Françoise GATEL, Sénatrice d'Ille-et-Vilaine
- Laure DARCOS, Sénatrice de l'Essonne
- Pierre OUZOULIAS, Sénateur des Hauts-de-Seine
- Victor PROVOT, Référent patrimoine pour l'AMRF, Maire de Thiron-Gardais
- Patrick LECROQ, Maire de Villefranche de Conflent
  
- Antoine-Marie PREAUT : Architecte et urbaniste en Chef de l'État, Architecte des bâtiments de France, Conseiller en charge du patrimoine et de l'architecture auprès de la Ministre de la Culture.
- Jérôme GUTTON : Préfet, Directeur Général Délégué Territoires et Ruralités à l'ANCT
- Emmanuelle LE BRIS : Directrice adjointe du programme « Petites Villes de Demain » à l'ANCT
- Franck CHAIGNEAU, Responsable du Programme PVD à la Banque des Territoires
  
- Philippe BACH : Architecte Urbaniste Général de l'État. Directeur de l'École nationale supérieure d'architecture de Paris-Val de Seine
- Alba PLATERO : Architecte du patrimoine, Enseignante / Paris Val de Seine
- Hervé DUBOIS : Architecte, Maître de conférences / Paris Val de Seine
- Philippe SIMON : Architecte urbaniste, Architecte conseil de l'État, Enseignant-Chercheur / Paris Val de Seine
  
- Jean-Michel GALLEY : Directeur de la Fabrique de Territoire "Les 2 Rives" / Modérateur de la réunion.
- Frédéric AUCLAIR : Architecte DPLG Architecte du patrimoine, Président Fondateur d'Almatoya architecture
- Pierre BOURDEREAU : ancien Responsable Territoires du groupe Casino et Directeur de « Prospectives Territoriales »
- Cyrille VIGORIE : Attaché parlementaire auprès du Sénateur Jean SOL

## **Introduction**

---

La rencontre « Petites Villes – Grands Patrimoines » au Sénat poursuit la réflexion du mois de novembre 2023 entre Sénateurs et experts. Elle a posé les bases d'une expérimentation déployée vers des collectivités faisant face aux charges exceptionnelles de leurs patrimoines, collectivités n'ayant malheureusement pas les ressources humaines pour engager les partenariats administratifs et financiers nécessaires à leurs obligations.

La première expérimentation est initiée en 2022 par la commune de Villefranche-de-Conflent en partenariat avec la Fabrique de Territoire « les 2 Rives » (ANCT- Préfecture des Pyrénées-Orientales) et soutenue par le Sénateur Jean Sol. Suite à la mise en place du projet, l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Paris-Val de Seine s'est engagée auprès de la collectivité pour un soutien technique et vient d'effectuer en mars 2023, un workshop qui ouvre un travail de 3 mois d'analyse par un groupe d'une quinzaine d'étudiants. L'université UPVD de Perpignan apporte aussi son soutien par la mise à disposition d'un étudiant en Master sur une durée de 6 mois pour accompagner la collectivité dans l'approfondissement de son projet de développement global. Le 24 mars s'est tenue une rencontre entre La Région Occitanie, le Département des Pyrénées-Orientales, le Parc naturel régional des Pyrénées catalanes, la Sous-Préfecture de Prades, la collectivité accompagnée de La Fabrique « les 2 Rives » et l'École d'architecture Paris Val de Seine.

Villefranche-de-Conflent et ses 200 habitants possèdent un patrimoine culturel d'exception. Près de 800 000 visiteurs se pressent chaque année pour visiter les fortifications de Vauban qui ont permis à Villefranche-de-Conflent d'être retenue dans la collection « Vauban » inscrite en juillet 2008 au Patrimoine Mondiale de l'UNESCO. Toutefois la ville avec un taux de plus de 60% d'habitants en dessous du seuil de pauvreté et une absence de retombées économiques s'enfoncent dans la paupérisation et une crise de l'habitat.

Le débat de ces derniers mois entre les partenaires et les sénateurs permet d'envisager un élargissement de cette première expérimentation à d'autres petites villes à l'échelon national. Il ne s'agit pas d'un nouveau programme mais bien d'une démonstration significative qui puisse démontrer les voies de sortie de crise pour des collectivités trop isolées aux différents échelons, local, départemental et régional.

La réunion d'aujourd'hui a notamment pour but de présenter les premiers résultats du workshop de l'École d'architecture au Sénat et aux partenaires nationaux que sont l'ANCT, le Ministère de la Culture et la Banque des Territoires. Des réseaux de collectivités sont associés à cette démarche dont l'AMRF et les Petites Cités de Caractère qui étaient présentes ce jour.

## **Villefranche-de-Conflent, principales problématiques**

---

**P Lecroq**, maire de la commune, a fait part des quatre principaux problèmes auxquels il est quotidiennement confronté :

- L'habitat : plus de 60% des habitants vivent sous le seuil de pauvreté, trop souvent dans des logements « indignes » ou insalubres. Ce phénomène engendre une population de plus en plus marginale créant à terme un climat de tensions défavorable à l'attractivité d'un site classé au Patrimoine Mondial de l'UNESCO.
- La reconversion d'infrastructures : certains locaux comme l'ancien hôpital médiéval ont perdu leurs agréments pour accueillir du public, sa restauration est un des grands projets qui permettrait d'y délocaliser la mairie, de créer des lieux de coworking toute l'année, de créer des hébergements de différents standings pour les touristes et engendrer des activités toute l'année.

- La mobilité : l'héritage du statut de Villefranche limite le territoire communal aux abords immédiats de la commune ! Toutes les initiatives pour les cheminements, les circulations, les stationnements...doivent être négociées avec des communes dont une qui n'est pas sur le même canton. Pourtant seul un programme complet de la mobilité et de l'accessibilité de Villefranche peut résoudre les contradictions entre exigences patrimoniales et usages domestiques et économiques.
- Le commerce : la ville comprend 80 commerces (restauration, services,...). Toutefois cette économie reste fragile, trop saisonnière, disparate et repliée sur elle-même sans véritable stratégie commune avec la ville. Les commerçants ont de plus beaucoup d'appréhension des prescriptions patrimoniales. Il convient de les valoriser, de les rendre plus attractifs, de les impliquer dans les objectifs d'excellence ...

Ces questions sont largement partagées par d'autres collectivités du réseau Vauban dont on fête le 15<sup>e</sup> anniversaire... L'élargissement de l'expérimentation doit aussi commencer par deux ou trois communes du réseau.

### **Premiers enseignements du Workshop (22 -26 mars 2023) École d'Architecture Paris Val-de-Seine**

Dans le cadre du partenariat entre l'École d'architecture Paris Val-de-Seine/Villefranche de Conflent/La Fabrique de Territoires « Les 2 Rives », sept binômes d'étudiants de quatrième année se sont rendus à Villefranche-de-Conflent afin de constater par eux-mêmes l'ampleur des besoins de la commune et pouvoir proposer des projets censés pallier les difficultés. Quatre initiatives ont été présentées avec le regard novateur des jeunes étudiants :

- La revitalisation de la ville : projets d'évolution des logements, d'aménagement du territoire.
- La requalification de la gare et aménagement des stationnements : permettre une meilleure circulation, un meilleur accès et pouvoir accueillir d'avantages de visiteurs.
- Faire évoluer la fréquentation touristique vers une économie durable et des comportements plus solidaires et exigeants.
- Requalification du parcours du fleuve, la Têt : par exemple en proposant des parcours de randonnées aux visiteurs.
- Implication des métiers d'arts dans un nouvel essor économique.

Ces travaux entre étudiants et professionnels ont une dimension architecturale interne à la ville mais également externe car ils ne se limitent pas à Villefranche en traitant en parallèle des questions à plus grande échelle. Les étudiants sont très dynamisés par ce travail « hors les murs ».

Le Projet doit aboutir à une conférence, une exposition/publication qui puisse être organisée dans les écoles et bien sûr au Sénat. Des synergies inter-écoles sont tout à fait envisageables et souhaitables (réseaux des ENSA : 20 établissements). Les équipes de recherche de l'École Paris-Val de Seine pourraient aussi s'investir davantage sur les problèmes de logements identifiés par la commune de Villefranche.

### **Les représentants de l'ANCT, du ministère de la Culture, de la Banque des Territoires et de l'AMRF**

Le fait que « le paysage » des aides est très peu connu peut-être un obstacle certain pour les communes dont les services ne sont pas aguerris aux démarches ou opportunités. L'ingénierie est incontournable pour se lancer dans ces recherches et identifier les circuits de financements. Les petites communes manquent de temps et de moyens humains. Une simplification de l'allocation serait nécessaire selon **AM Préaut** rajoutant que l'État à sa part à prendre sur ce point.

**V Provot** insiste sur la gouvernance dans les PGP. La question se pose entre urbanisme et patrimoine et la répartition des compétences dans la communauté de communes. Les couts patrimoniaux sont difficilement compréhensibles par les élus d'une communauté de communes qui recherchent essentiellement le développement des équipements et des infrastructures (piscines, terrains de sport, salle des fêtes...). C'est pourquoi, la question de la rétrocession de la compétence sur certains secteurs, comme le patrimoine, devrait être facilitée par l'État (ces propositions reprennent celles des grands réseaux de collectivités patrimoniales) et ce avec l'appui des Préfets et des sous-préfets.

Il faut aussi aider les toutes petites communes à chiffrer avec le plus d'exactitude possible les actions et projets prioritaires et aussi d'en définir le cadre économique et la rentabilité afin de pouvoir solliciter avec pertinence les aides de l'ANCT. L'apport des Écoles d'architecture peut être complété par les écoles d'ingénieurs et de commerces. On ne doit pas négliger non plus la mise en place d'ORT qui devrait être un outil plus facilement mis à la portée des communes qui en ont le plus besoin.

**J Gutton** est convaincu que Villefranche-de-Conflent est l'un des cas les plus problématiques du manque de moyens financiers et humains, mais aussi souffrant d'une situation sociale très dégradée (plus difficile encore que Mont-Dauphin qui, avec l'armée et l'intercommunalité, est moins menacée, par exemple car un échelon plus petit...). Les projets pour des villages comme Villefranche doivent bénéficier sans doute de 100% d'aides. Pour ce faire, il encourage à impliquer la préfecture et la sous-préfecture pour réunir l'ensemble des acteurs concernés et faire converger les intérêts. L'ANCT met en place depuis 3 ans des aides et porte des dotations (de 20M euros par an). En plus de la DCIL et DETR, le *fonds vert* doit être sollicité pour la problématique de mobilité et de parkings. Une plateforme « aide territoires » est disponible pour renseigner les collectivités sur l'ensemble des aides (européennes etc..). Enfin, il insiste sur une possibilité d'un contrat pluriannuel ANCT/ministère de la Culture.

**F Chaigneau** de la Banque des Territoires s'interroge sur le modèle économique de Villefranche. La BQT est prêteur et investisseur. Il plaide pour une approche pour Villefranche qui soit par le projet. À noter que la ville a élaboré un premier plan stratégique consultable. Il évoque aussi la question des parkings et de leur optimisation. Il est clair que les charges afférentes aux patrimoines et à leur valorisation ne peuvent incomber à la toute petite commune.

Il serait bon aussi d'établir un nouveau pacte avec les commerçants qui devraient prendre conscience des atouts patrimoniaux de leur commune et de sa valeur de ressources. La BQT s'interrogera sur son positionnement exact à partir de la définition exacte du cadre de l'expérimentation.

## **Les sénateurs**

---

### **Jean Sol**

Nos toutes petites villes sont en difficulté face aux charges et aux obligations de gestion des Grands patrimoines. Les plans de gestion aujourd'hui rendus obligatoires dans le cadre de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ou LCAP de 2016. Comment des toutes petites collectivités peuvent faire face à ces obligations ? Le sénateur salue le rôle de nos élus sans qui rien ne serait possible mais s'inquiète des vagues de démissions qui laissent à craindre une situation préjudiciable à notre patrimoine qui demande des engagements et des politiques volontaristes sur le long terme.

### **Laure Darcos**

Nous sommes champions du monde des technostructures et le cas de Villefranche en est un triste exemple. Tous les partenaires cités sont des alliances à l'échelon local (Parc naturel, Grand Site, Pays d'art et d'histoire) et les dispositifs (Petites villes de demain, Bourg-Centre, UNESCO, ...) doivent être amenés ensemble à construire une complémentarité. Enfin à écouter Monsieur le Maire, on comprend combien les limites de l'intercommunalité devront être repoussées afin de trouver avec la Région et le Département, la convergence des moyens humains et financiers. Je souligne aussi qu'il faut chercher d'autres sources d'appui et de financement comme la Fondation du patrimoine ou la Fondation de l'art français etc...

### **Pierre Ouzoulias**

Le sénateur insiste sur les difficultés des communes en matière des patrimoines qui sont au-delà du bâti, multiples. Ils font la richesse de ces communes mais demandent une attention plus étroite notamment du Ministère de la Culture et de ses services régionaux et départementaux dont les effectifs sont parfois insuffisants. Il plaide aussi pour que cette expérimentation puisse servir à renforcer le rôle d'impulsion des conseils départementaux et plus généralement à donner la mesure du besoin urgent d'une nouvelle décentralisation de la culture et des patrimoines.

### **Françoise Gatel**

Depuis la loi dite 3DS les préfetures peuvent s'affranchir du plafond des 80% d'aides. Il est temps de construire une assistance à maîtrise d'ouvrage plus proche des petites villes, qui connaisse les enjeux et les difficultés au quotidien, à la manière dont le réseau des petites Cités de caractère met en place des architectes conseils auprès de leurs membres. C'est la garantie d'un suivi pérenne qui guide et accompagne les autres services ou organismes appuyant régulièrement les collectivités comme le font, quand ils en ont les moyens, les UDAP, les CAUE ou les architectes conseils de l'État.

### **Perspectives**

---

**F Auclair** rappelle pour l'avoir vécu que les architectes des bâtiments de France dans la logique de l'entretien régulier des monuments contribuaient alors à la simplification de travaux récurrents. Le coût de l'absence d'entretien est exorbitant. Beaucoup de DRAC facilitent l'utilisation des lignes de crédits d'entretien en simplifiant les procédures d'autorisation de travaux, PC sur MH inscrit ou DAT sur MH classé pour contribuer à mettre l'argent dans la matière et dans le temps main d'œuvre tout en maintenant un suivi professionnel. Une circulaire du ministère de la culture pourrait encourager ces pratiques à visées encore plus opérationnelles.

F Auclair souligne également l'importance de la notion de maîtrise d'usage et le déplafonnement des 80% de subventions publiques sur autorisation du Préfet. Il ne faut pas jouer la carte de l'opposition collectivités et services de l'État mais au contraire de rassembler avec l'aide de l'autorité du corps préfectoral, les contributions de chacun en remettant les communautés de communes devant l'obligation d'assurer les compétences dont elles ont été dotées. Au travers de ces actions sur l'ensemble du territoire national, nous contribuons à maintenir la dimension publique du patrimoine plutôt que sa vente aux privés dans une logique lente de l'abandon.

**JM Galley** résume l'urgence et les objectifs immédiats dans lesquels se place Villefranche.

- Si Villefranche de Conflent ne pouvait résoudre certains problèmes comme celui de la mobilité ou l'investissement sur la restauration des remparts à long terme, c'est tout le réseau Vauban qui est remis en cause.

- Il faut défaire certains à priori qui consiste à considérer Villefranche comme une ville riche parce que bénéficiant de milliers de visiteurs. On reste dans le paradoxe bien connu, d'une sur-fréquentation n'entraînant que peu de retombées pour la ville. Le travail avec la communauté de commune peut être relancé à partir du plan de développement global de Villefranche, véritable prémisse d'une ORT, petite ville...

- Cette expérimentation permet d'évaluer la capacité des acteurs locaux à se fédérer pour des objectifs de durabilité communs. Les labels (UNESCO, Pays d'Art et d'Histoire, Plus beaux villages de France, Parc régional Naturel, Grand Sites de France, Grand Sites Occitanie, Métiers d'Art) à l'instar de la Bannière créée par Sites & Cités Remarquables ont ici un formidable défis à relever pour montrer leur complémentarité et l'efficacité de leurs actions. Ce devrait être un des prochains sujets traités sur place dans les 2 mois qui suivent.

- Villefranche ne doit pas devenir un monument. Villefranche est une ville et doit le rester. C'est pourquoi la restauration de l'habitat et la reconversion des friches sont une priorité. Toutefois, sans un effort particulier consistant à monter une OPAH à son échelle, la ville ne peut résoudre un tel défi.

- Comme l'ont signalé l'ensemble des participants, la mise en place d'une assistance à maîtrise d'ouvrage provisoire et pérenne est en cours. C'est un point incontournable qui s'appuiera sur des partenaires à court, moyen et long terme. Ce passage de relais et la construction de cette AMO est un des points forts de l'expérimentation qui doit servir à des milliers de petites communes françaises.

**P Simon** insiste sur le rôle pilote de l'expérimentation pour fédérer le réseau des Écoles d'Architectures. Le Ministère de la Culture y est grandement favorable. L'école de Chaillot sera bien évidemment associée à cette initiative. On peut aussi faire appel à quelques Universités de la même manière que pour les Écoles d'architecture. Le réseau des CAUE sera aussi associé ainsi que certaines Agences d'Urbanisme contactées par leur Fédération Nationale. Le réseau des architectes et paysagistes conseil de l'État peut également être mobilisé.

### **Le cadre global de l'expérimentation aujourd'hui**

#### **1/ Une liste limitée de communes**

L'identification de petites collectivités pilotes confrontées à des charges disproportionnées de leurs patrimoines et ne pouvant équilibrer leur situation économique et sociale dans sa globalité.

#### **2/ Le partenariat et l'assistance à maîtrise d'ouvrage**

Pour chacune de ces collectivités, définir un cadre partenarial avec les communautés de communes, les départements et les Régions. Celui-ci est appuyé par un partenariat technique et scientifique avec les écoles, les universités, les CAUE, les Agences, pourquoi pas la CAPEB et les CCI. Association avec le pôle Urbanisme de la Fédération nationale des PNR.

#### **3/ La restauration de l'habitat**

Les petites collectivités ne pouvant faire face significativement dans la mise en œuvre des Opérations programmées de l'habitat, expérimenter en partenariat avec l'Anah d'« OPAH – toutes petites villes » qui puissent initier des démarches pilotes de restauration de l'habitat à de petites échelles. Le volet de la transition énergétique sera traité dans ces questions de restauration.

#### **4/ Grands projets pour Petites villes**

Concernant des équipements qui à l'échelle de toutes petites villes deviennent de grands projet, l'AMO locale accompagnera la collectivité dans l'identification et l'élaboration d'un projet pilote d'équipement et de services, permettant d'acquérir un véritable outil de développement pour la commune et son territoire. Dans ce volet, un schéma des mobilités et de l'accessibilité recoupera les enjeux paysagers et environnementaux.

---

### **Rendez-vous**

Mai

**Réunion du comité de suivi à Villefranche – « vers une convention d'action locale »**

Juillet

**Restitution des travaux de l'École d'architecture début Juillet**

Septembre / Octobre

**Journée nationale au Sénat « Petites Villes - Grands Patrimoines »**

Élargissement de l'expérimentation

Édition/Exposition « Workshop à Villefranche et autres Ateliers »