



Créer les centres-villes et bourgs de demain

Nombre d'élus voient le cœur de leur commune se dépeupler et perdre ses commerces. Mais des exemples de redynamisation montrent qu'on peut inverser cette tendance. Il s'agit de redonner de l'attractivité au centre en l'adaptant à la vie d'aujourd'hui, en prenant en compte la mobilité, l'amélioration des logements...

Façades grises frappées de panneaux « à vendre » ou « à louer », volets fermés aux peintures écaillées, vitres sales ou brisées, magasins aux rideaux de fer baissés, rues vides ou presque, paupérisation... Est-ce une fatalité ? En tout cas, une chose est sûre : un simple ripolinage des façades ne suffit pas à répondre aux mutations territoriales, économiques et sociales. Depuis une trentaine d'année, les communes se développent massivement dans les périphéries. Dans le même temps, les habitudes de consommation et les modes de vie ont changé : grande distribution, achats par Internet... Dans les villes moyennes et les bourgs, l'animation s'est déplacée, créant ainsi de nouveaux centres, où peu à peu les lieux de loisirs et même les services médicaux les ont rejoint, obligeant les habitants à utiliser systématiquement leur voiture...

Pendant ce temps, les centres s'assoupissent et se dégradent. Vacance commerciale, vacance des logements, vieillissement et appauvrissement des habitants... Le phénomène est parfois tel qu'il est difficile de savoir comment agir. Surtout, on constate une certaine fébrilité en la matière, avec des communes qui engagent d'onerieuses mesures de revitalisation en centre-bourg mais continuent, dans le même temps, de signer des permis de construire pour des lotissements en extension, ou autorisent l'installation de grandes surfaces commerciales en périphérie... Certains maires commencent cependant à adopter des positions plus fermes en la matière, même si nombreux d'entre eux considèrent que les *drive in*, etc., sont des marqueurs de la modernité.

Comment inverser cette tendance ? Peut-on convaincre un boucher ou un poissonnier de s'installer dans un centre-



TROIS QUESTIONS À...

Caroline Cayeux (1)

« NOUS CONSTRUISONS EN CENTRE-VILLE DES MAISONS OU DE PETITS IMMEUBLES EN R+2 »

Ces dernières années, les élus ont développé leurs communes essentiellement dans les périphéries. Quel est leur état d'esprit aujourd'hui, à l'heure où les centres sont désertés ?

Concernant la problématique du commerce, les maires ont compris qu'il fallait arrêter de « bétonner » la périphérie. Les grandes enseignes type Bricorama ou Décathlon peuvent y être car elles ont besoin d'espace. Mais à Beauvais, par exemple, je viens d'installer un centre commercial tout neuf de 18 000 m² en centre-ville.

Pour les élus, le développement de leur commune est aujourd'hui plus facile en extension qu'en renouvellement urbain.

Comment inverser cette tendance ?

Aujourd'hui, nous cherchons à densifier sur les dents creuses, afin éviter les contraintes de transports. Car plus on étale l'offre immobilière, plus on doit déplacer les écoles, les centres de loisirs... Les grands ensembles ont suscité par réaction une

forte demande de maisons individuelles. Mais aujourd'hui, nous construisons en centre-ville des maisons ou de petits immeubles en R+2 pour répondre à la demande de parents qui souhaitent que leurs enfants aillent à l'école tous seuls. Il faut être ingénieux et tirer parti de l'espace disponible.

Vous préconisez un programme national de revitalisation des centres-villes. Êtes-vous entendue ?

Je l'espère ! Nous avons fait le constat qu'il n'y avait pas eu de politique publique pour les villes moyennes depuis 40 ans. Les métropoles sont aujourd'hui au centre de l'attention. Mais les villes moyennes maillent le territoire, sont des repères pour les territoires ruraux qui éprouvent parfois un sentiment d'abandon. Il faut aider au développement pour que les habitants ne soient pas obligés de parcourir des kilomètres pour trouver les services et l'animation d'une ville.

(1) Maire de Beauvais, sénatrice, présidente de l'association Villes de France.

centres-

ville ? Comment convaincre des opérateurs commerciaux d'y investir ? Un commerçant a besoin d'habitants et de flux. Et pour créer ces flux, d'offrir des logements confortables, sains et aérés, où une famille peut ancrer un projet de vie ; avec des lieux de travail adaptés aux entreprises et/ou associations d'aujourd'hui. C'est seulement ensuite, une fois ces conditions créées, que des commerçants pourront envisager d'investir. Et proposer autre chose... des produits de qualité, locaux, éventuellement bio, des points de vente Amap (Association pour le maintien d'une agriculture paysanne), et autres commerces « alternatifs », des locaux d'artisans. Car la demande est là.

Depuis peu, une prise de conscience est en marche. Des mesures se mettent en place. Gouvernement, administrations, collectivités territoriales et leurs associations, établissements publics, conseils d'architecture, d'urbanisme et

de l'environnement (CAUE), ou écoles d'architecture prennent en compte désormais ce phénomène. Les actions menées sont fortement soutenues par la Caisse des dépôts qui apporte un appui financier, une expertise et un soutien en matière d'ingénierie et de logistique.

En 2014, Sylvia Pinel, alors ministre du Logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, lançait un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour accompagner de façon expérimentale la revitalisation de centres-bourgs en métropole et outre-mer. Un budget dédié de 230 millions d'euros sur six ans est ainsi consacré à la mise en œuvre de mesures visant à lutter contre l'étalement urbain, à disposer d'une offre nouvelle de logements dans les centres, mais aussi à contribuer à la reconquête des centres-bourgs avec des services de proximité. Ce programme est financé par le Fonds national d'aménagement du territoire (FNADT) et l'Anah

10,2%

C'est le taux de vacance commerciale en 2014 (8,6 % en 2013) dans les villes moyennes (de 50 000 à 100 000 habitants)

7

Depuis les années 1960, la population augmente 7 fois plus vite dans la France entière que dans le centre des villes moyennes (Source : Caisse des dépôts).

(Agence nationale de l'habitat). 300 collectivités ont été invitées à déposer leur candidature.

Aujourd'hui, 54 communes lauréates de moins de 10 000 habitants sont dotées d'un chef de projet dédié exclusivement au projet de redynamisation du centre-bourg (voir l'exemple de Salinles-Bains, p. 39). Son poste est pris en charge à 80 % par l'État, au moyen du FNADT. Le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), en lien avec l'Anah, suit et anime le dispositif. Au programme, une approche globale prenant en compte les commerces bien sûr, mais aussi la mobilité, le parc de logements, les espaces publics, les services.

Depuis 2016, un autre dispositif, également piloté par le CGET, a été mis en place cette fois en direction des centres-villes ou centres-bourgs au sein d'unités urbaines de moins de 50 000 habitants. Une enveloppe de 300 millions d'euros a été dédiée au sein du fonds de soutien à l'investissement local.

Agnès FERNANDEZ

Du sur-mesure pour chaque commune

Il n'y a pas de recette miracle pour revitaliser un centre-ville. Chaque commune est unique et les solutions doivent être adaptées au tissu local.

Pour inverser la tendance à la dévitalisation des centres-villes et centres-bourgs, il est nécessaire de revoir son mode de pensée... et d'expérimenter.

1 Un diagnostic pour s'appuyer sur l'existant

Une mise à plat s'impose. Avant toute action, il est indispensable d'élaborer un diagnostic des forces et faiblesses de la commune afin de s'appuyer sur l'existant pour faire levier. Il s'agit également d'élaborer une stratégie d'action adaptée localement, de travailler au niveau intercommunal pour engager des actions complémentaires.

2 Mobiliser les spécialistes

Établissements publics foncier (EPF), directions départementales des Territoires et de la mer (DDTM), CAUE, Anah, Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC), Caisse des dépôts... Nombreux sont les organismes dont les dispositifs d'ingénierie et de financement ne demandent qu'à être coordonnés. Tous ces acteurs insisteront sur la nécessité de traiter à la fois les questions de mobilité et de stationnement, d'amélioration du parc de logements (souvent désuets, parfois vétustes voire insalubres), de création d'espaces publics et de services à la personne (notamment médicaux). Car la revitalisation du commerce sera une conséquence (et non un préalable !) de ces actions.

La puissance publique ne peut pas tout. L'enjeu est donc d'attirer des partenaires, des entrepreneurs et des investisseurs privés afin de co-construire des projets. L'important est de fixer un cap, de le faire savoir et de le tenir politiquement.

3 Élaborer une stratégie d'actions

Pour commencer, la municipalité (ou



En savoir +

Guide Favoriser l'approvisionnement local et de qualité en restauration collective, ministère de l'Agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt (2014). <http://agriculture.gouv.fr/approvisionnement-local-restauration-collective>

l'intercommunalité) peut inventorier les lieux vacants susceptibles d'être reconvertis en logements ou en activités (bâtiment désaffecté en centre ville) ; et, parallèlement, sonder les besoins des entreprises, administrations et associations locales. Et éventuellement organiser la concertation... À Châlons-en-Champagne (Marne), la Caisse des dépôts vient de déménager dans l'ancien mess des officiers de la caserne qui a fermé en 2015 (entraînant le départ de 1 000 foyers). La chambre de commerce et d'industrie (CCI) ainsi qu'une société d'économie mixte locale (SEM) s'y sont également installées.

La municipalité peut aussi encourager une politique de rénovation du bâti

afin de stimuler l'activité des artisans locaux et de développer des filières de matériaux écologiques (chaux, terre, bois, chanvre, lin, etc.). C'est aussi le moyen de renforcer des filières de formation... comme le fait Cahors qui, aux côtés de la CCI, développe les formations en alternance et a mis en place un concept de colocation alternée, gérée par le foyer des travailleurs (voir p. 38). Autre piste : proposer aux créateurs de (toutes) petites entreprises des lieux de travail mutualisés (pépinières d'entreprises, espaces de *coworking*)...

4 Repérer les activités qui ont besoin de se développer

La ville de Saint-Brieuc (Côte-d'Armor) a facilité la création d'un pôle médical regroupant plusieurs praticiens, financé sur fonds privés, sur le site de l'ancienne caserne Charner, le tout embelli par un espace public. Ce secteur est redevenu un pôle actif, bien desservi.

Bien sûr, la réalisation d'un équipement public est également tentante, même si les financements sont moindres. Et si là encore on innovait ? En obligeant le multiplex (privé) à s'installer en centre-ville. Ou, dans une petite commune, en créant un lieu polyvalent, à la fois commerce, café-restauration avec un lieu de réunion pour les associations.

5 Regarder ce que font les autres

Carole Contamine, directrice de l'établissement public foncier (EPF) de Bretagne, constate que « les maires dressent sou-



Avis d'expert

Marc Abadie,

directeur du réseau et des territoires de la Caisse des dépôts

« **Ce problème des magasins fermés et de l'habitat insalubre** a longtemps été traité par des politiques segmentées : piétonnisation de tel secteur, rénovation des façades dans tel autre. Il faut aujourd'hui considérer le problème et les solutions autrement. Pas seulement en délivrant davantage d'argent ou en mettant en place des dispositifs contraignants, mais plutôt en désectorisant les politiques et en acceptant que cela prenne du temps.

« Il faut une politique nationale mais extrêmement modulable, décentralisée. Pas une addition de dispositifs. La Caisse des dépôts vient en appui de l'État. Il faut être agile. Le dispositif expérimental que la Caisse a mis en place, les Démonstrateurs (voir encadré ci-dessous), devra s'élaborer brique par brique, dans une rue, un

ilot, afin de faire en sorte que ce soit une démarche globale et cohérente dans le cadre d'une co-construction du projet. Car il ne faut pas que la politique du centre-ville se fasse au détriment de la périphérie. Il n'y aura pas de "plan type" de la Caisse des dépôts avec le même "produit" pour tout le monde. Il faut faire du sur-mesure. Et montrer des résultats rapides, d'où cette idée de "Démonstrateurs". Nous proposons aux élus de travailler avec eux sur un projet, pas de boucler un budget. Nous venons leur dire : "Au regard du diagnostic territorial, il nous semble que..." La signature de la Caisse des dépôts doit avoir un effet d'entraînement. Il faut concentrer les actions de manière significative pour que cela ait un effet, que ce soit visible. Il faut concentrer les efforts là où se joue le centre-ville de demain. »

tifs existants et de sécuriser des opérations parfois complexes, explique Carole Contamine, directrice de l'établissement public foncier.

8 Être lucide

Michel-François Delannoy, coordonnateur du dispositif Centres-ville de demain de la Caisse des dépôts (voir encadré ci-dessous) et ex-élu à Tourcoing, connaît bien les problématiques des maires. Selon lui, « *il faut de la lucidité. On ne peut pas courir après un mythe du passé. Les habitudes de consommation ont changé. Aujourd'hui, faire ses courses est souvent une corvée, on cherche à économiser son temps et son budget, ce qui se fait plus facilement dans un hypermarché. Quand l'offre commerciale est surabondante dans la périphérie, il est plutôt vain de vouloir en rajouter dans le centre. Il faut se projeter vers l'avenir, et parfois avoir le courage de dire à ses administrés que ce secteur était commerçant mais ne le sera plus. En revanche, on peut s'interroger sur ce qui fait l'animation d'un centre : la possibilité de déambuler, de retrouver ses amis, de fréquenter des commerces qui offrent le plaisir de goûter, de sentir, avec des produits différents de ceux de la grande distribution... Il s'agit désormais de repérer des tendances, de créer des commerces hybrides qui allient produits et services, bien ancrés dans le territoire.* » En somme, réinventer les centres-villes de demain.

A. F.

(1) <http://epfbretagne.fr/re-habiller-les-centres-bourgs-13-retours-d-experience-pour-passer-a-l-action.html>

vent un constat amer de la situation locale, réalisant qu'ils ont eux-mêmes signé les autorisations d'extension à l'extérieur du bourg. Et ils cherchent aujourd'hui à sortir de ce modèle ». En réponse, l'EPF multiplie les actions, colloques, publications, mais aussi visites sur le terrain afin de comprendre « comment des collectivités s'emparent du sujet, avec quels raisonnements et quelles aides ». Il a ainsi créé un réseau sur le mode « les élus parlent aux élus », qui présente treize retours d'expériences présentés par l'association Bruded et l'EPF Bretagne au cours de quatre cycles de visites en 2015/2016 (1).

6 Rénover le parc de logement, susciter l'engouement

Nombre de personnes vieillissantes et isolées souhaiteraient se rapprocher des médecins et des commerces, sous réserve de trouver des logements adaptés dans le centre (confort, accessibilité, calme, verdure). La demande est réelle. À Saint-Lô (Manche), le CAUE tente de sensibiliser les habitants à la qualité urbaine du centre-ville ; il publie des photos de logements rénovés qui disposent de jardins ou de terrasses. Par exemple, un appartement aménagé façon « loft » dans un

immeuble de la reconstruction. Rien de tel que de « donner à voir » pour susciter l'envie...

7 Mobiliser les agences immobilières et les banques

Souvent, les agents immobiliers se plaignent de se voir confier des biens vétustes, mal agencés, parfois même insalubres en centre-ville. L'établissement public foncier de Bretagne tente « la réactivation d'une chaîne de production de logements », avec les banques (souvent frioleuses), les notaires et les agences immobilières afin d'attirer les investisseurs privés. Il s'agit de réarticuler les disposi-

Les dispositifs de la Caisse des dépôts

Fortement mobilisée sur la question de la revitalisation des centres-villes, la Caisse des dépôts vient renforcer les deux dispositifs mis en place par l'État (lire p. 35) mais aussi développer deux dispositifs spécifiques :

- **le dispositif Centre-ville de demain**, qui vise à concentrer et assembler ses moyens d'intervention pendant deux ans sur la base d'un projet de redynamisation et d'un plan d'action ;
- **les Démonstrateurs**, véritable « laboratoire territorial de la Caisse » qui vise à tester des méthodes et des propositions nouvelles en les concentrant sur dix sites : Cahors (voir p. 38), Châlons-en-Champagne, Lunéville, Miramas, Nevers, Perpignan, Vierzon, et Fort-de-France en Martinique.

Elle a aussi lancé un fonds pour soutenir les projets d'économie sociale et solidaire, et un fonds de garantie pour des porteurs de projets qui ne sont pas « banquérissables ».

L'innovation rafraîchit les vieilles pierres...

Investie depuis longtemps sur la rénovation de son centre ancien, Cahors a signé une convention « Centre-Démonstrateur » avec la Caisse des dépôts.

Cahors (Lot, 20 764 habitants), ville médiévale, mise sur l'innovation pour revitaliser ses vieilles pierres. Dans les ruelles du centre, la promenade est pittoresque mais 600 logements sont vacants, le parc est vieillissant et parfois insalubre. C'est pour les faire revenir que la municipalité travaille depuis deux mandats sur un projet de rénovation.

En avril 2015, la ville a signé une Ophah (opération programmée d'amélioration de l'habitat) pour la rénovation de 500 logements et mis en place des aides : des subventions pour l'écoréno, pour remettre sur le marché un logement vacant (2 000 €), et pour la fusion de logements (qui consiste à rassembler plusieurs logements pour en aménager un plus vaste). La commune s'appuie également sur le dispositif du prêt à taux zéro pour favoriser l'accès à la propriété dans l'ancien. Mais Michel Simon, premier adjoint au maire chargé de l'urbanisme, reconnaît qu'« il faut parfois utiliser des outils coercitifs qui peuvent aller jusqu'à l'expropriation. »

Cette commune a signé le 10 juin dernier la première convention nationale avec la Caisse des dépôts. Ce partenariat marque une consécration pour le travail mené depuis plusieurs années par la ville, et qui va continuer d'autant plus grâce à ce soutien.

Aux manettes, Michel Simon. Très engagé dans l'Association des villes d'art et d'histoire, il se passionne également pour le patrimoine. L'appui de la Caisse des dépôts « a constitué un déclic, cela enclenche un processus », souligne-t-il. Mais il faut aller de l'avant, développer des projets. »

Ces projets, c'est de développer des filières économiques autour de l'écoréno du bâti ancien. « L'expérience Centre-Démonstrateur va durer deux ans. Pour nous, c'est un marqueur important.



Cahors a aménagé des espaces publics dans le bâti médiéval pour aérer et éclairer les ruelles parfois sombres. Ce qui s'est souvent fait par des curetages d'îlot.

Cela nous permet d'être au devant de la scène sur ces problématiques. Les maires s'intéressent à la ville intelligente, à de nouvelles manières de faire. Des crédits PIA (plan d'investissement d'avenir) ont permis de développer des filières et un pôle de formation en alternance, aux côtés de la CCI, en centre-ville. Pour héberger les stagiaires, nous avons aménagé un immeuble de logements en colocation en temps partiel, deux jours par semaine ou une semaine sur deux, pour un coût modique (100 € par mois).» Michel Simon souhaite désormais associer le monde universitaire et attirer des startups.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur de Cahors a été longuement réfléchi pour répondre aux spécificités du bâti local (rues étroites, arrières cour sombres) : « Ce plan nous permet de cureter des îlots trop denses. Nous avons évoqué la possibilité d'ôter 20 % du bâti dans les secteurs les plus étouffants, précise-t-il. Contrepartie : nous avons acheté des ruines pour créer de petits espaces publics. » Une promenade dans les rues de Cahors permet de s'en assurer : des jardinets et des placettes laissent entrer le soleil. Le centre redevient accueillant.

A. F.

Premier site Centre-Démonstrateur

Cahors fait partie des dix villes choisies par la Caisse des dépôts pour devenir des « démonstrateurs de redynamisation du centre ancien ». Cette convention cadre (pour une durée de 24 mois reconductibles) concerne trois secteurs de Cahors : la rue du Château-du-Roi (comment favoriser la revitalisation commerciale avec les pas-de-portes disponibles) ; le secteur de la Place

Charles de Gaulle en vue de l'implantation du cinéma multiplexe sur le site de la Caserne Bessières (comment accompagner l'arrivée d'un équipement structurant) ; et le quartier autour du Pont Valentré. De nouvelles solutions vont être testées sur ces trois secteurs de la ville. La Caisse des dépôts va apporter des solutions financières et en termes de conseil et d'ingénierie.

Un projet de ville à vingt ans

Salins-les-Bains (Jura) a été retenue au titre de l'AMI centres-bourgs et enclenche sa transformation.

La candidature de Salins-les-Bains (2 793 habitants) a été retenue dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) centres-bourgs, lancé par le ministère du Logement et de l'égalité des territoires en 2014. Appuyée par le préfet, cette candidature a été soigneusement préparée par l'équipe municipale avec un projet de ville à vingt ans, qui vise à revitaliser la commune et à envisager l'avenir autrement.

Dans le nord-est du Jura, blottie dans un fond de vallée enclavé, Salins-les-Bains s'est historiquement développée surtout autour de l'exploitation des Salines royales, inscrites au patrimoine mondial de l'Unesco. La ville a des atouts, dont un casino, des thermes, et un patrimoine bâti remarquable. Mais elle concentre aussi, comme le souligne son maire, Gilles Beder, « toutes les problématiques de la désertification : désindustrialisation, vieillissement de la population, logements vacants (20 %), commerces en déclin... Depuis 1980, la commune a perdu 2 000 habitants. Ici, le revenu moyen est de 1 300 € par mois et 63 % de la population ne paye pas l'impôt sur le revenu ».

Élu en 2014, cet élu a l'intention d'y faire revenir des emplois, des investisseurs, et des familles. Comment ? Tout d'abord en s'appuyant sur le plan guide à 20 ans, élaboré par quatre acteurs résolu à « être innovant » et à moderniser un bâti vétuste : un architecte-urbaniste, un paysagiste du cabinet Territoires, un aménageur (la Socad), et un office HLM, Jura Habitat.

Grâce à l'AMI, une subvention du Fonds national pour l'aménagement et le développement du territoire (1) a permis de recruter deux personnes affectées au projet et à créer une maison du projet.



© Sabine Mahut

À peine le projet mis en place, une boulangerie a déjà réouvert ses portes.

L'opération de revitalisation (valant OPAH) a été lancée le 30 juin dernier avec l'Anah : 2,5 millions d'euros de subventions seront dédiés à la rénovation de 200 logements privés sur 6 ans, pour un total de 7 millions d'euros de travaux pour les entreprises locales du bâtiment.

La municipalité cherche à attirer des petites entreprises industrielles et de jeunes ménages. Une prime d'accueil aux nouveaux arrivants a été créée (1 500 € pour un couple, 2 000 € pour une famille), et la ville met en avant sa proximité avec la gare TGV de Mouchard, et le faible coût du foncier (500 à 1 000 € le m²) pour attirer de nouveaux habitants.

« Nous souhaitons faire venir des investisseurs privés pour des projets d'hôtellerie et pour réinstaller des commerces en centre-ville. Au programme, une petite épicerie bio avec des produits en circuit court. » Alors que l'OPAH n'a pas encore commencé, le maire est déjà satisfait : une boulangerie a récemment ouvert en centre-ville, un luthier, un photographe et un ophtalmologiste viennent de s'y installer...

A. F.

(1) Cette subvention est complétée par la communauté de communes du Pays de Salins-les-Bains et la ville.

2,5
millions

d'euros de subventions ont été dédiés à la rénovation de 200 logements.

Pour en savoir +

Une convention pour la redynamisation des centres-villes

En mars 2016, la Caisse des dépôts (CDC) et l'AMF ont signé une convention de partenariat de trois ans portant sur le thème de la redynamisation des centres-villes. Au programme : identifier les enjeux de fonciers/immobiliers, de mobilité, d'habitat, de valorisation du patrimoine, mais aussi de commerces et d'activités pour accompagner les projets de revitalisation des centres-ville.

La CDC a signé le 11 juillet la deuxième convention Démonstrateurs avec Lunéville. Le projet vise à développer l'économie touristique autour du château, de réhabiliter des logements du centre ancien et de consolider l'activité commerciale. Enjeu : comment fabriquer spatialement des unités de projets ? Contact : direction régionale de la CDC, Michel-François Delannoy, coordonnateur du dispositif Centres-Villes de Demain. Tél. 01 58 50 70 07.

Un manifeste pour les cœurs de ville

L'association Villes de France, présidée par Caroline Cayeux, a publié en mars 2016 un manifeste *Faire vivre les cœurs de ville*. Ce manifeste plaide pour la mise en œuvre d'un programme national de revitalisation des centres-villes, sur le modèle de la rénovation urbaine.

« Les villes de France constituent un atout irremplaçable pour faire obstacle aux fractures territoriales (...). Elles offrent une alternative à l'étalement urbain qui se déploie autour des métropoles, et qui se traduit par des coûts sociaux considérables (...). Elles disposent en outre d'un potentiel résidentiel (...) qui reste largement sous utilisé. Or, le dynamisme de ces cités repose en grande partie sur l'attractivité de leur centre-ville. »