

**EXAMEN PROFESSIONNEL D'AVANCEMENT DE GRADE DE
TECHNICIEN PRINCIPAL TERRITORIAL DE 1^e CLASSE**

SESSION 2019

ÉPREUVE DE RAPPORT AVEC PROPOSITIONS OPÉRATIONNELLES

Rédaction d'un rapport technique portant sur la spécialité au titre de laquelle le candidat concourt. Ce rapport est assorti de propositions opérationnelles.

Durée : 3 heures

Coefficient : 1

SPÉCIALITÉ : AMÉNAGEMENT URBAIN ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

À LIRE ATTENTIVEMENT AVANT DE TRAITER LE SUJET :

- ♦ Vous ne devez faire apparaître aucun signe distinctif dans votre copie, ni votre nom ou un nom fictif, ni initiales, ni votre numéro de convocation, ni le nom de votre collectivité employeur, de la commune où vous résidez ou du lieu de la salle d'examen où vous composez, ni nom de collectivité fictif non indiqué dans le sujet, ni signature ou paraphe.
- ♦ Sauf consignes particulières figurant dans le sujet, vous devez impérativement utiliser une seule et même couleur non effaçable pour écrire et/ou souligner. Seule l'encre noire ou l'encre bleue est autorisée. L'utilisation de plus d'une couleur, d'une couleur non autorisée, d'un surligneur pourra être considérée comme un signe distinctif.
- ♦ Le non-respect des règles ci-dessus peut entraîner l'annulation de la copie par le jury.
- ♦ Les feuilles de brouillon ne seront en aucun cas prises en compte.

Ce sujet comprend 28 pages.

**Il appartient au candidat de vérifier que le document comprend
le nombre de pages indiqué.**

S'il est incomplet, en avvertir le surveillant.

Vous êtes technicien principal territorial de 1^e classe au service de l'urbanisme et du développement territorial de TECHNIVILLE (15 000 habitants), ville-centre d'une communauté de communes de 35 000 habitants.

Le centre-ville de TECHNIVILLE connaît depuis plusieurs années un déficit d'attractivité qui se manifeste notamment par une augmentation de la vacance de ses logements et de ses commerces. Si TECHNIVILLE n'a pas été retenue parmi les villes bénéficiaires du programme « Action Cœur de Ville » lancé récemment par le Gouvernement, le maire est déterminé à enrayer ce déclin.

Dans un premier temps, votre directrice de service vous demande de rédiger à son attention, exclusivement à l'aide des documents joints, un rapport technique sur la lutte contre la dévitalisation des centres-villes.

10 points

Dans un deuxième temps, elle vous demande de proposer une démarche pour établir le programme de revitalisation du centre-ville de TECHNIVILLE, comportant des actions visibles tant à long terme qu'à court terme.

Pour traiter cette seconde partie, vous mobiliserez également vos connaissances.

10 points

Liste des documents :

- Document 1 :** « Des centres-ville en mode survie » - Vincent Grimault - *Alternatives économiques* n°376 - Février 2018 - 3 pages
- Document 2 :** « De la prise de conscience, à l'action partenariale - Revitalisation des centres-bourgs bretons » (extrait), Leticia Souquet - *La revue foncière* n°24 - Juillet-août 2018 - 3 pages
- Document 3 :** Cahier des charges de l'appel à candidatures « Dynamisme des centres-villes et des bourgs ruraux en Bretagne » (extrait) - Octobre 2018 - 5 pages
- Document 4 :** « Comment agir pour revitaliser les centres ? » - *Établissement Public Foncier de Bretagne* - 2015 - 1 page
- Document 5 :** « Lodève (Hérault) » (extraits) - Centres bourgs - Programme national de revitalisation - *Cerema* - Mai 2017 - 4 pages
- Document 6 :** « Dossier de presse - Convention « Action Cœur de Ville » de la ville de Cahors (Lot) » (extraits) – 27 mars 2018 - 9 pages
- Document 7 :** « Illustration extraite du dossier de presse "Action Cœur de Ville" » - *Ministère de la cohésion des territoires* - Décembre 2017 - 1 page

Documents reproduits avec l'autorisation du C.F.C.

Certains documents peuvent comporter des renvois à des notes ou à des documents non fournis car non indispensables à la compréhension du sujet.

Des centres-ville en mode survie

Face à la crise de leurs centres, les villes moyennes tentent de limiter l'hémorragie. Avec plus ou moins de succès.

Les grilles baissées, les vitrines vides et les rideaux tirés, les habitants de Vierzon y sont habitués. Enfin, pour ceux qui sont encore là. En quarante ans, la ville a perdu 8 800 habitants, et n'en compte plus que 27 000. Les magasins ont suivi : un local commercial sur quatre est vacant, le troisième pire taux en France après Calais (29 %) et Guéret (26 %), selon les chiffres de la fédération du commerce Procos. Pourtant, au nord de la ville, la zone commerciale n'a rien de déprimée. On y vient notamment depuis les communes voisines de Saint-Laurent et de Vouzeron, dont la population progresse depuis des années. Certes, le bassin d'emploi vierzonnais ne va pas très fort, avec son taux de chômage à 13,2 % et sa population totale (47 000 habitants) qui baisse lentement. Mais les mauvais chiffres de la zone sont surtout le fait de la commune Vierzon elle-même, à l'image de ce qui se passe dans tout l'Hexagone.

La supposée crise des villes moyennes est avant tout une crise des centres-ville. Les rideaux de fer qui s'y baissent font oublier ceux qui se lèvent sur la zone

commerciale périphérique. De même que les appartements vides sont plus marquants que les lotissements qui poussent dans les villages voisins.

Qu'arrive-t-il donc aux centres-ville ? Le premier problème est démographique : dans les villes moyennes les plus en difficulté, les centres se dégar- nissent au profit des zones pé- riurbaines et du rural proche. La

part des logements vides est « *nettement plus élevée dans les pôles urbains que dans leurs couronnes* », confir- mait début janvier la Fédération nationale de l'immo- bilier (Fnaim). « *Les familles ont tendance à quitter les centres-ville et leurs logements souvent exigus et peu pratiques pour avoir maison individuelle et jardin. Ceux qui restent sont les jeunes, les retraités et, de façon plus générale, les pauvres* », constate Jean-Claude Driant, professeur à l'Ecole d'urbanisme de Paris. Cette pau- périsation des centres entraîne des problèmes en cas- cade, détaille le chercheur Yoan Miot : « *Le cadre de vie se dégrade, les marchés immobiliers sont déprimés et les bailleurs sociaux sont très fragilisés.* » Tout comme les fi- nances des communes concernées

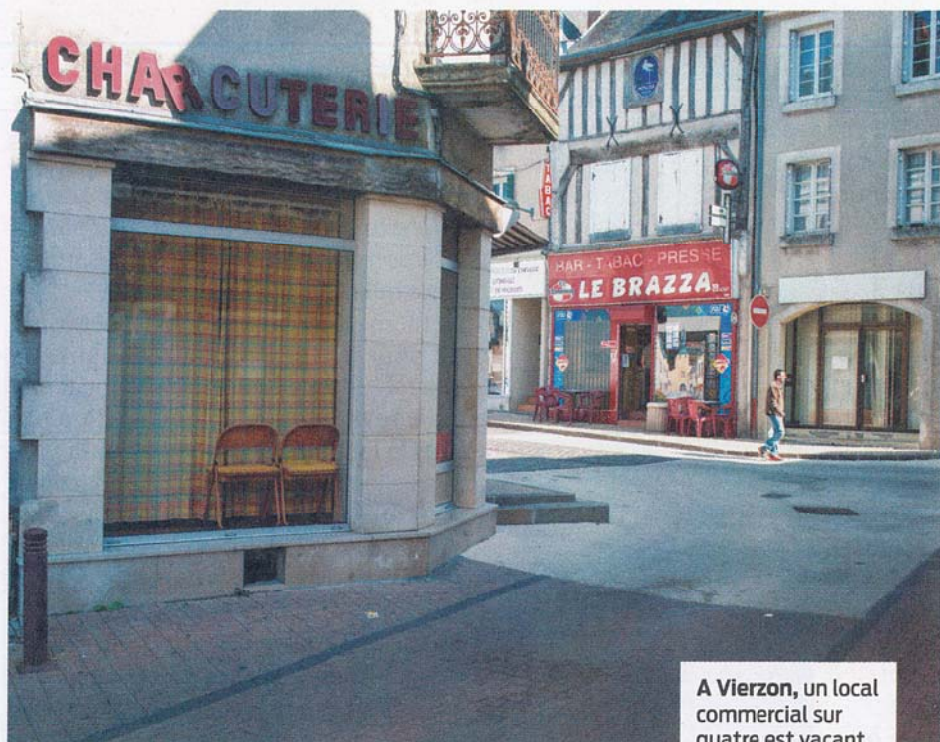
(voir encadré page 70).

11,7 %

C'est le taux de vacance commerciale en centre-ville en France en 2017, contre 7,2 % en 2012.

Pavillon, voiture et hypermarché

La seconde difficulté concerne le commerce. Si « *le cœur des aggro- mérations concentre toujours une*



A Vierzon, un local commercial sur quatre est vacant.

Nadège Abadie - Signatures

part importante des activités commerciales, rappelle l'Insee, dans tous les secteurs du commerce non alimentaire, l'activité se déplace vers la périphérie ». Ce qui ne veut pas dire que le commerce de bouche va bien : boulangeries-pâtisseries, boucheries et primeurs ont beaucoup fermé dans les centres. Cette tendance est particulièrement vraie dans les villes moyennes (voir graphique), mais elle n'épargne pas non plus les autres : le taux de vacance commerciale en centre-ville est passé en France de 7,2 % à 11,7 % entre 2012 et 2017. Parallèlement, les abords des villes se sont transformés en zones commerciales géantes. Entre 1996 et 2011, 45 millions de mètres carrés de zones commerciales ont été autorisés dans l'Hexagone, dont le quart sur la seule période 2009-2011, sous l'effet de la loi de modernisation de l'économie (2008), qui a libéralisé le secteur, jusque-là plutôt encadré depuis la loi Royer

de 1973. Résultat aujourd'hui : les zones commerciales périphériques suivent la même tendance que les centres, avec un taux de vacance commerciale de 7,5 % en 2017, contre 5,5 % en 2012.

La troisième difficulté qui touche les centres-ville concerne le recul de certains services publics. Certes, il s'agit parfois d'un simple déménagement vers la périphérie, notamment pour les hôpitaux. Et certes, l'ensemble de la France est concerné, notamment les territoires ruraux. Il n'empêche, beaucoup de centres-ville de villes moyennes ont dû encaisser la fermeture de la gendarmerie, de la maternité, d'écoles ou encore de la gare ferroviaire (voir graphique).

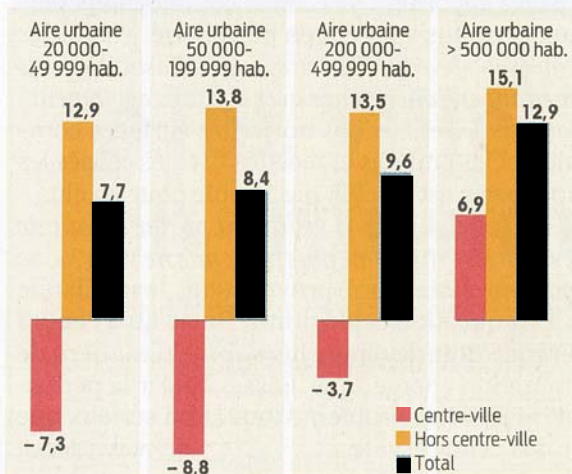
Toutes ces évolutions ont été accompagnées par la généralisation de l'usage de la voiture individuelle

(83 % des Français étaient équipés en 2016). En plus d'avoir rendu possible l'expansion du système périphérique (habitat pavillonnaire, grandes surfaces...), « la voiture garde la priorité en toutes circonstances dans les centres », dénonce Frédéric Héran, économiste et urbaniste à l'université de Lille I. Et de citer des centres-bourg tels que Coutances (Normandie) où les places de parking sont dessinées en partie sur les trottoirs, et pas seulement sur la chaussée. Plus globalement, la toute-puissance de l'auto « a conduit à penser toutes les infrastructures pour elle, créant des coupures urbaines (double voies, tunnels...) qu'on peut difficilement franchir sans voiture », poursuit le chercheur.

Que faire ? Côté déplacements, les changements ne coûtent pas nécessairement très cher, mais ils impliquent d'accepter de détrôner la voiture reine, notamment en aménageant la voie publique pour donner une ►

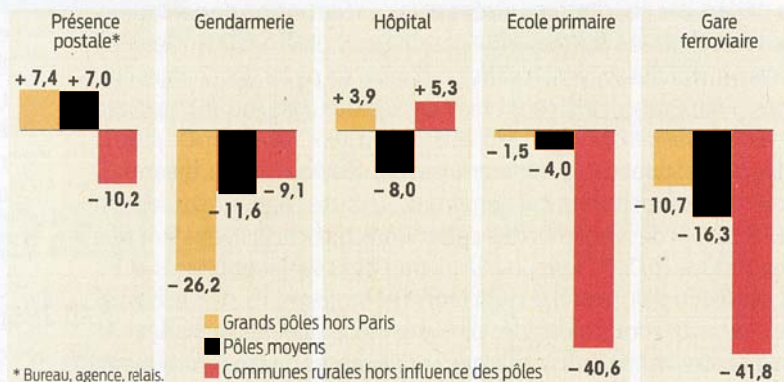
LE COMMERCE SE PÉRIPHÉRISE

Evolution de l'emploi salarié du commerce entre 2004 et 2014, en %



UN RECU GENERAL DES SERVICES PUBLICS

Variation du nombre de communes équipées en services publics entre 1980 et 2013, en %



Lecture : le nombre de communes appartenant à la catégorie « moyen pôle » et ayant une gendarmerie a baissé de 11,6 % entre 1980 et 2013. Selon le zonage Insee en aires urbaines, un « grand pôle urbain » compte plus de 10 000 emplois, une catégorie large qui comprend aussi bien Bordeaux que Verdun. Un moyen pôle est une unité urbaine qui rassemble entre 5 000 et 10 000 emplois, comme Mende ou Vitry-le-François.

Source : A. Baccak et M. Hailat, d'après Insee

► vraie place aux piétons et aux cyclistes. Or, beaucoup de plans de redynamisation des centres-ville riment encore avec stationnement facilité pour les voitures. Les piétons et les cyclistes ont en effet la réputation de consommer peu, car ils n'ont pas de coffres pour transporter leurs courses. En réalité, « *les commerçants surestiment systématiquement la proportion de leurs clients qui se déplacent en voiture. Et l'image du piéton qui peine à remplir son cabas est tenace* », regrette le journaliste Olivier Razemon, auteur d'un livre consacré aux centres-ville.

Des villes comme Niort, Châteauroux, Aubagne, Castres ou encore Dunkerque (mais seulement le week-end pour cette dernière) ont par ailleurs décidé de rendre les transports en commun gratuits. Dans les villes moyennes en effet, les recettes de billetterie couvrent une part marginale du coût total vu la faible fréquentation (par exemple, autour de 10 % à Niort avant le passage à la gratuité ou encore 12 % à Dunkerque). Si de nombreux observateurs critiquent cette démarche, l'accusant de dégrader la qualité des transports par manque d'investissements et de conduire à des gaspillages et à davantage de dégradations, ses résultats semblent pour le moment plutôt positifs. A Dunkerque, la fréquentation a bondi, les incivilités ont baissé et le centre-ville semble être un peu plus attractif. Mais cette gratuité ne modifie pas fondamentalement la structure des transports : les automobilistes n'abandonnent généralement pas leur voiture, et les bus gratuits sont davantage empruntés par ceux qui les prenaient déjà.

Concernant le chantier des logements et des commerces vacants, l'enjeu consiste à prendre le contrôle des murs lorsqu'ils sont dégradés ou à l'abandon. Les pouvoirs publics peuvent légalement obliger les pro-

priétaires d'immeubles dégradés à les rénover, sous peine d'expropriation. Dans ce cas, les communes peuvent alors devenir propriétaires des murs, rénover, puis tenter de revendre à un investisseur. « *Cahors a pris des mesures de ce type, illustre Jean-Claude Driant. Mais la ville a un joli centre ancien et est placée dans une région plus attractive que Bourges, par exemple.* »

La même logique de contrôle des murs vaut pour les locaux commerciaux. La Semaest, un opérateur public local dédié à la revitalisation commerciale, a par exemple lancé pour le compte de la ville de Paris le programme « Vital'Quartier » dans lequel elle rachète des locaux commerciaux, les modernise et accompagne les futurs repreneurs. « *Or, les problèmes sont similaires à Paris et à Saint-Flour, assure Magali Vergnet-Covo, responsable du développement territorial à la Semaest.*

Dans le dernier cas, vous avez de la vacance de commerces, mais dans le premier, vous avez de la mono-activité : textile ici, banques là, kebabs ailleurs. Dans tous les cas, si on diversifie ou on relance 5 % à 10 % des commerces du quartier, cela va créer un effet de levier pour le reste du marché. » Reste que « *les clients ne veulent plus seulement consommer, ils veulent vivre une expérience agréable autour* », ajoute-t-elle. Pour faire face à cette coûteuse politique transversale de rénovation, le gouvernement a présenté en décembre dernier un plan de revitalisation des villes moyennes, pour lequel il prévoit de réunir 5 milliards d'euros.

Maires contre maires

Reste, enfin, une mesure moins coûteuse mais plus difficile à assumer pour les élus locaux : un encadrement strict des installations commerciales en périphérie. L'Hexagone a en apparence des procédures d'encadrement complexes. Mais dans les faits, Allemagne, Belgique, Royaume-Uni ou encore Pays-Bas ont davantage refusé de projets d'ouverture commerciale que la France. Depuis 1999 et l'apparition des communautés de communes, quelques progrès sont notables à l'intérieur des agglomérations, note l'urbaniste René-Paul Desse, avec l'apparition de centres commerciaux plus centraux et moins souvent en périphérie. Mais, « *les élus locaux sont devenus des entrepreneurs institutionnels (...) se mettant en concurrence avec d'autres agglomérations voisines* ». Refuser des nouvelles surfaces commerciales, et les emplois et recettes fiscales censés les accompagner, n'est en effet pas simple pour un élu.

Mais au fond, « *faut-il vraiment porter à bout de bras des centres-ville dont plus personne ne veut ?* », se demande, mi-sérieux mi-provocateur, Jean-Claude Driant ? La question est légitime. Reste qu'à l'heure où la France doit devenir plus sobre en matière de consommation énergétique, laisser courir la périurbanisation pose un problème tout aussi sérieux que la crise des centres-ville.

■ Vincent Grimault

“ Les élus locaux sont devenus des entrepreneurs institutionnels (...) se mettant en concurrence avec d'autres agglomérations ”

RENÉ-PAUL DESSE,
urbaniste

FINANCES

Pauvres villes-centre

Le départ des populations aisées et la concentration de personnes pauvres dans les centres-ville posent des problèmes financiers aux communes. Elles doivent en effet continuer de payer des charges élevées, « *notamment pour entretenir des réseaux d'eau ou de chauffage devenus surdimensionnés* », explique le chercheur Yoan Miot. De plus, la ville-centre supporte souvent certains coûts (médiathèque, théâtre...), pour des équipements qui bénéficient à toute l'agglomération. En 2015, 55 % des recettes des communes françaises venaient des impôts locaux. Or, ils sont pour la plupart assis sur les habitants et les activités. En clair, quand les habitants (notamment les plus riches) et les magasins (notamment les plus gros) s'installent en périphérie, la ville-centre s'appauvrit... sans que ses dépenses baissent fortement. Heureusement, les communes transfèrent de plus en plus une large part de leur fiscalité aux intercommunalités.

Déclin urbain & déprise foncière

De la prise de conscience,
à l'action partenariale

Revitalisation des centres-bourgs bretons

En Bretagne, la dévitalisation des centres de la plupart des villes secondaires et des bourgs a pris une telle ampleur que son établissement public foncier, créé il y a moins de 10 ans, en a fait un chantier prioritaire pour lequel un partenariat a été organisé avec d'autres acteurs publics et privés.

L'EPF Bretagne (établissement public foncier de Bretagne), a été créé en 2009 dans un contexte de forte consommation de terres agricoles. Ses administrateurs ont, depuis le début, souhaité inscrire dans leur programme pluriannuel d'intervention, une action prioritaire, puis quasi exclusive, en faveur du renouvellement urbain. En dédiant ses moyens financiers et d'ingénierie à ces opérations plus complexes et plus coûteuses, il devient en même temps un véritable outil de lutte contre l'étalement urbain.

Toutefois, la complexité des opérations de renouvellement urbain varie selon les territoires. En Bretagne, de forts contrastes entre les marchés fonciers sont observés, que l'on soit autour des métropoles rennaises ou brestoises dotées d'une forte attractivité,

sur le littoral nord ou sud qui accueille toujours plus de population avec une pression foncière liée à une forte fréquentation saisonnière, ou dans les territoires ruraux densément maillés de bourgs et petites villes inégalement attractifs.

L'EPF Bretagne a donc dû adapter son action aux profils multiples de ce territoire hétérogène. En recentrant son action sur le renouvellement urbain il a vite été confronté à ce que l'on appelait jusqu'à alors le « désamour des centres-bourgs », une perte de vitesse des centralités malgré le maintien d'une attractivité constante voire croissante des périphéries de ces mêmes communes.

Démarrée en 2011, une expérimentation de revitalisation s'est déployée sur l'ensemble du territoire. Elle a démarré avec les communes Josselin et Mellé, puis l'expérience a « essaimé » sur six autres com-



Le colloque « Revitalisons nos centres-bourgs » à Saint-Brieuc le 26 juin 2016 a réuni près de 700 élus et techniciens.

© EPFB

munes (Guerlesquin, Huelgoat, Collinée, Martigné-Ferchaud, Muzillac, Guingamp), rejointes ensuite par les deux lauréats bretons de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) national en 2014 : Guingamp et Louvigné-du-Désert. Un large réseau de partage d'expériences a donc pu être mis en place et il a bénéficié de l'accompagnement d'un ensemble d'acteurs locaux, institutionnels (services déconcentrés de l'État, région, départements, Ademe, Caues, etc...) ou associatifs (Bruded...) déjà mobilisés sur la question.

Concrètement, cette expérimentation s'est d'abord traduite par la mise en place d'une approche globale de la problématique locale, reposant d'abord sur un diagnostic puis sur la mise en œuvre d'un plan d'actions adapté à la centralité en perte d'attractivité. Il s'agissait d'en identifier les causes par une analyse plurithématique (sociologique, architecturale, urbaine, etc.) pour ensuite mettre en place une stratégie d'action mobilisant les différents leviers qui sont à la portée des collectivités : planification, aménagement, maîtrise foncière, marketing territorial... Mais cette méthode s'est souvent heurtée à deux obstacles majeurs : l'absence d'articulation des politiques et aides publiques aux différentes échelles, et l'absence d'investissement privé sur ces territoires.

L'année 2016 a été marquée par de nombreux temps forts : un cycle de visites de communes ayant réalisé des projets de dynamisation de leur centre-bourg, co-organisé par Bruded et l'EPF Bretagne a permis d'engager les échanges entre élus des territoires concernés par la dévitalisation des centralités. Les échanges tenus lors du colloque « Revitalisons nos centres-bourgs » proposé par l'EPF Bretagne, l'État, la région, la Caisse des dépôts et l'Ademe, toujours en direction des élus et techniciens, ont confirmé que la prise de conscience de la dévitalisation des centralités et de la nécessité d'agir était partagée : les collectivités ont fortement exprimé leur besoin d'accompagnement et les partenaires publics ont affirmé leur volonté de se mobiliser et d'aller plus loin.

C'est dans ce contexte qu'en 2017, à la suite d'un appel à candidatures, des moyens importants ont été engagés pour la réalisation de projets de redynamisation des centres-bourgs et centres-villes en dehors des métropoles bretonnes. L'État, la Région, l'EPF Bretagne et la Caisse des dépôts ont conjugué leurs moyens d'action et dédié environ 29 millions d'€ aux 60 projets des



communes retenues, en phase étude ou en phase opérationnelle. Il s'agissait alors d'un tournant pour les projets de revitalisation qui jusqu'ici avaient bénéficié d'aides « de droit commun » ciblées sur des thématiques cloisonnées (Fnadt, Fisac, Anah...). L'appel à candidatures a permis de réunir les partenaires pour articuler leurs accompagnements et leurs aides financières, et pour « sanctuariser » les fonds sur une durée de 4 ans, permettant ainsi :

- Aux communes qui avaient anticipé le montage de leur projet, notamment via une approche pluri-thématique et spécifique à leur problématique d'attractivité, de bénéficier d'un accompagnement, y compris financier, sur le temps long de la réalisation de leur projet global en phase opérationnelle.
- Aux communes en cours de définition de leur stratégie de reconquête de leur centralité, d'être accompagnées sur les plans technique et financier pour réaliser des

Le chantier pilote de Josselin : réhabiliter une maison de bourg en habitat contemporain avec un budget contraint.

© EPFB

études poussées afin de passer en phase opérationnelle de façon plus sécurisée.

Les premiers chantiers pilotes

Parallèlement à cette démarche régionale, les deux communes « pionnières » ont avancé sur leurs projets et sont arrivées en phase opérationnelle avec des chantiers pilotes. À Josselin, l'EPF a aidé à la négociation d'une bâtisse de centre-bourg, située en ZPPAUP et cumulant des contraintes : mauvaise orientation, voirie étroite, absence d'espace extérieur et de parking, commerce vacant en rez-de-chaussée. L'objectif était ambitieux au vu du marché de l'immobilier local puisqu'il s'agissait de démontrer qu'il était possible, dans une enveloppe ➔

→ financière contrainte, de réhabiliter le bien en l'adaptant au mode de vie contemporain. Ce chantier, mené par la ville de Josselin et accompagné par le CAUE du Morbihan, la Capeb du Morbihan et l'EPF s'est achevé début 2017. La commune de Mellé s'est également engagée dans un chantier comparable.

Ces chantiers témoins de réhabilitation du patrimoine bâti de centre-bourg, au départ inadapté aux modes d'habiter contemporains, démontrent qu'il est possible de donner une nouvelle vie à ces bâtisses, tout en répondant aux attentes des familles : espaces extérieurs, volumes, luminosité, stationnement sur la parcelle, efficacité énergétique...

Mais l'évolution du mode d'habiter n'est pas qu'une histoire d'architecture

L'évolution de la configuration du bâti (et de son foncier) est révélateur de l'évolution du rapport que nous entretenons avec nos habitats, mais ce changement sociétal dépasse ce seul aspect et métamorphose plus largement l'aménagement du territoire et les modes d'intervention des acteurs publics ou privés de l'aménagement et de l'immobilier.

Si le projet de Josselin est une réussite d'un point de vue architectural, il met aussi en évidence la charge importante que cela représente pour une collectivité. Du fait de l'absence d'un marché actif, la collectivité se trouve propulsée, au-delà de son rôle de « chef d'orchestre », dans la peau d'un opérateur avec ses contraintes « métier » : pilotage de projet, suivi de chantier, prise de risque financier. Non dimensionnée pour cela, la collectivité ne peut raisonnablement jouer ce rôle que de façon exceptionnelle, avec comme objectif de « donner à voir » et de « faire une démonstration ».

Des ateliers ont été menés sur ce thème en 2016 par la DDTM du Morbihan, accompagnée par la Dreal, l'École d'architecture de Bretagne, l'EPF et le sociologue Stéphane Chévrier.

Une grande partie des acteurs privés de l'aménagement et de la construction de maisons individuelles dans le Morbihan y ont participé. Parmi les nombreuses questions abordées, celle des nouveaux rapports entre le bâti, le foncier et les habitants a particulièrement attiré l'attention. Elle se traduit notamment par les constats suivants :

- Une augmentation de la part des locataires, avec l'émergence à la fois de baux locatifs précaires de mobilité professionnelle mais aussi de « grands propriétaires bailleurs »,



Atelier « Quel habitat individuel pour demain ? ».

© DDTM 56

une tendance dont nous observons déjà la traduction dans les déclarations de certains opérateurs privés.

- L'émergence de nouveaux acteurs publics et para-publics visant la lutte contre la spéculation, recourant à de nouveaux outils juridiques et opérationnels qui permettent le portage foncier de long terme (facilités par la loi Alur, avec les OFS par exemple), même si ceux-ci sont, encore une fois, taillés pour des contextes urbains tendus.
- La nécessité de réinterroger l'action privée de l'aménageur et du constructeur : quelle intervention possible dans les secteurs non tendus avec une perspective de raréfaction du foncier en extension urbaine mais aussi d'hyperconcurrence en zone tendue ?

Dans ce contexte l'EPF Bretagne a pu rencontrer les acteurs du grand ouest, afin de mieux comprendre les freins à leur intervention dans des secteurs détendus, là où finalement ce sont les collectivités qui pallient leur absence en se constituant maîtres d'ouvrage d'aménagement ou de construction. Ces échanges ont mis en évidence une différenciation importante du métier d'aménageur/constructeur en secteur tendu et en secteur détendu. Si le premier consiste à prospecter les territoires à la recherche de fonciers pouvant accueillir un programme avec la certitude d'une commercialisation rapide, le deuxième se concentre plutôt sur l'aspect commercial et la recherche de clients potentiels pouvant garantir une commercialisation minimum pour permettre le lancement d'un programme. Dans ce cas les territoires sont en concurrence, avec une offre foncière jusqu'ici considérée comme large.

Toutefois, la convergence des politiques publiques vers une démarche de gestion éco-

nome du foncier dans un objectif de développement durable, confirme que cette offre foncière sera de plus en plus contrainte. Les territoires se concentrent peu à peu sur les opportunités d'aménagement en densification des bourgs. Deux options se dessinent alors :

- Soit les opérateurs anticipent cette tendance et les précurseurs seront préparés à l'évolution du marché immobilier, se plaçant sur des marchés de niche moins concurrentiels que les marchés métropolitains.
- Soit l'absence d'opérateurs en dehors des métropoles se confirme, et les partenaires publics ne pourront apporter seuls les investissements et les savoirs nécessaires aux opérations de renouvellement urbain dans les bourgs et villes moyennes.

C'est cet échec qu'il s'agit d'éviter en mobilisant les politiques publiques locales en soutien aux petites et moyennes centralités de moindre attractivité. Un positionnement partagé au niveau national avec la mise en place du programme « Action cœur de ville » et la mobilisation d'acteurs comme la Caisse des dépôts, Action logement et l'Anah, d'une part, et une prise de conscience citoyenne, via une forte médiation de la question avec une appétence croissante pour le rural et le local, d'autre part, peuvent se conjuguer au bénéfice d'un vrai tournant de cette politique régionale.

(...)

APPEL A CANDIDATURES

« Dynamisme des centres-villes et des bourgs ruraux en Bretagne »

1 Contexte et enjeux

1. 1. Renforcer la vitalité des centres des villes et des bourgs ruraux

Les centralités sont diverses mais présentent un enjeu commun : muter pour se renforcer. L'Etat, la Région, l'Etablissement public foncier de Bretagne et la Banque des Territoires sont convaincus de l'attrait auprès des bretonnes et des bretons que constituent les centres-villes et les bourgs. Moteurs du rééquilibrage territorial, atouts pour accompagner les transitions écologiques, numériques, démographiques... les centres ont vocation à développer leurs attraits et leurs fonctions actuelles et à venir (habitat, commerce, services, économie, culture...).

En se mobilisant conjointement, les partenaires entendent participer avec les acteurs locaux à réinventer les centres pour consolider l'armature urbaine et rurale de la Bretagne et renforcer sa cohésion sociale et territoriale. C'est pourquoi un partenariat s'est construit, dans le cadre du contrat de plan Etat-Région (CPER 2015-2020), visant – au-delà des dispositifs de droits communs existants, à impulser des projets, y apporter une valeur ajoutée, en accélérer d'autres, tester des solutions sur le terrain comme pour l'accompagnement par les partenaires.

1. 2. Un appel à candidatures partenarial

Lancé en mars 2017, en partenariat entre l'Etat, la Région, l'EPF et la Banque des Territoires, le premier appel à candidature a déjà permis de mettre au point une méthode de choix et d'accompagnement coordonnés de projets.

En octobre 2017, sur 208 candidatures reçues, 60 ont été retenues dont 25 études et 35 programmes de travaux.

Comme annoncé dès le départ, il est proposé une 2nde édition de l'appel à candidatures, indépendante de la 1^{ère} édition. Les partenaires réaffirment le rôle essentiel des centres-villes et des bourgs ruraux, comme espaces de transitions. Dans l'optique de réussir la mutation de ces territoires, ils seront particulièrement attentifs à la cohérence des projets présentés, au portage politique et à la gouvernance, aux innovations proposées, à la transversalité des thématiques abordées, à l'appropriation collective et à la faisabilité des projets.

Les partenaires sont convaincus que chaque territoire détient ses propres clefs pour remodeler son centre, les acteurs locaux doivent, pour cela, mobiliser leurs ressources locales et s'autoriser à oser de nouvelles pratiques, pour donner envie, chercher la convivialité des centres, chercher à attirer des investisseurs, tout en sécurisant le projet avec la mobilisation de maîtrises d'ouvrage variées et compétentes.

L'exigence se posera également pour les partenaires, qui offrent une pérennité et une simplification de mise en œuvre de l'accompagnement des projets retenus. Cette offre globale de services, composée de subventions en investissement et en ingénierie, de mobilisation de prêts et de portage foncier, d'expertises, sera ainsi adaptée, dans la mesure du possible, à chaque projet en fonction des besoins. Cette adaptation sera à la charge des partenaires, en considération des compétences, des règles et des régimes d'aides propres à chaque structure.

S'agissant des subventions de l'Etat et de la Région Bretagne, les deux partenaires mobiliseront respectivement 14 millions d'euros, dans le cadre du volet territorial du CPER 2015-2020, en faveur de cet appel à candidatures.

1.3. Deux cycles d'accompagnement : études ou travaux

Les projets pourront être accompagnés au stade des études ou au stade des travaux.

Le cycle études permettra l'amorçage du projet, la définition de la stratégie et l'élaboration du plan d'actions.

Le cycle travaux comprend les études pré-opérationnelles, les opérations d'investissement et l'animation dédiée.

Les communes pourront déposer un dossier de candidature sur le cycle études ou sur le cycle travaux, une même commune ne pouvant faire l'objet simultanément d'un soutien au titre des deux cycles.

Une implication de l'intercommunalité sera recherchée dès la phase d'études.

Cycle d'étude(s)

L'étude globale d'attractivité du bourg vise à définir une stratégie de (re)conquête durable de l'attractivité.

Si l'approche doit être transversale pour mieux identifier les leviers d'action (habitat, économie, mobilités, patrimoine...), le cycle études doit permettre de cibler une problématique précise et déboucher sur un plan d'actions.

La cohérence et la transversalité de la stratégie implique le croisement de regards et d'expertises sur les fonctionnalités de la commune et du centre, sur les acteurs et sur les ressources (foncières, immobilières, commerciales...), ainsi qu'une prise de recul sur les effets des mesures précédemment prises le cas échéant. La stratégie doit permettre d'arrêter :

- la définition d'un périmètre d'intervention physique ou thématique partagé collectivement ;
- l'identification du/des site(s) stratégique(s) pour la reconquête de l'attractivité du centre ;
- la priorisation des actions selon leur effet d'entraînement sur le plan d'ensemble ;
- le repérage des outils et acteurs impliqués dans la réussite de chaque action ;
- l'identification des conditions de faisabilité des actions envisagées ;
- les modalités de pilotage et d'animation de la démarche ;
- des modalités d'évaluation de la démarche.
- des éléments de chiffrage du coût des projets.

Pour candidater au cycle études, la commune devra décrire les modalités de conduite de sa stratégie en précisant notamment : les enjeux du projet, le diagnostic des fonctions de la commune et une cartographie des acteurs du territoire concernés par le projet, une gouvernance, un calendrier et une estimation des dépenses prévisionnelles (voire des modalités de financement associées).

La stratégie retenue s'incarnera au terme du cycle d'études par des orientations et des objectifs traduits par un plan d'actions.

Une candidature au cycle étude peut être pertinente à différents moments : du début de la réflexion à la finalisation de la conception du plan d'actions.

En fonction des données existantes, des études déjà réalisées par la collectivité et dans la volonté de passer plus rapidement en phase travaux, le candidat pourra limiter sa demande de financement à une étude thématique. Dans ce cas, la logique d'ensemble devra être rappelée.

Cycle travaux

Le cycle travaux se caractérise par la programmation (qualitative et quantitative) d'opérations nécessaires à la réalisation du plan d'actions (dans son ensemble ou pour partie) et à leur exécution. La programmation comprend deux volets :

Un volet spatial visant à affiner et réaliser la composition architecturale et urbaine avec des opérations d'investissement de différentes natures (voirie/espace public, bâti, équipements, commerce, tourisme ...) sur un périmètre géographique défini sur un plan et présentant les caractéristiques suivantes :

- continu et d'un seul tenant ;
- pertinent au regard des différentes échelles de planification (par exemple, mention d'un pôle de proximité ou d'équilibre dans le SCOT ou le PLUi, articulation avec une OPAH en cours ou en projet) ;
- suffisamment resserré pour permettre un effet levier des investissements ;

A titre exceptionnel, des interventions en périphérie du centre peuvent être présentées, s'il est démontré que ces interventions sont indissociables du projet de centre et indispensables à sa réussite. Ceci peut viser le traitement de friches commerciales visant à relocaliser des commerces dans le centre, ou l'externalisation d'activités situées dans le centre et générant des nuisances par exemple.

Un volet conduite du changement, visant à permettre la réalisation du plan d'actions (totalement ou pour partie) afin de :

- Répondre aux besoins des habitant.e.s et des acteurs du territoire en termes de lien social, de valorisation des espaces, du patrimoine, d'approche écologique, d'offres culturelles et associatives, de services de proximité afin de répondre à l'ensemble des enjeux d'attractivité des centres.
- Faire vivre la gouvernance et la concertation autour des actions ;
- Animer les partenariats, notamment avec les investisseurs privés et les acteurs économiques ;
- Assurer la communication et la promotion des réalisations ;
- Ajuster en permanence le volet spatial du projet selon les évolutions observées ;

Pour candidater au cycle travaux, la commune devra expliciter l'approche intégrée de son plan d'actions. Des indications sur les opérations d'investissement (maîtrise d'ouvrage, description succincte, échéancier de réalisation, plan de financement, subventions sollicitées) seront à renseigner. Les maîtrises d'ouvrage pourront être aussi variées que les opérations et seront directement liées aux capacités et aux compétences relatives aux portages de ces dernières. Le candidat pourra choisir de présenter des priorités d'intervention avec un choix restreint d'opérations d'investissement, en expliquant alors ses choix.

La mobilisation d'une ingénierie mutualisée, dédiée et multithématique sur l'animation du plan d'actions global d'attractivité du centre sera appréciée. Les actions d'animation, de formation, de communication et d'évaluation à la charge du candidat devront être précisées.

1.4. L'exigence d'un projet global

Les partenaires attendent des projets globaux, intégrés, co-construits, animés et faisables.

La vitalité d'un centre doit tout d'abord sa réussite à la mobilisation de ses habitant.e.s, de ses forces vives et de ses élu.e.s, et à leur envie de porter une vision commune et de vivre-ensemble. Lors de l'élaboration d'un projet de

centralité, il s'agit donc, avant tout de s'appuyer sur une réflexion de la population et une co-construction avec tous les acteurs d'une vision et d'un projet répondant à leurs attentes. Un projet de centralité est l'occasion d'enclencher ou de renforcer une dynamique d'innovation sociale, permettant la participation et la coopération de tou.te.s les acteurs et actrices concerné.e.s (habitant.e.s, usager.e.s...). La mobilisation d'un « collectif » est donc attendue.

Il doit aussi, pour réussir, s'inscrire dans une stratégie territoriale plus large et cohérente. Il en est ainsi des stratégies communale et intercommunale formalisées dans les documents de planification et de programmation.

D'autres échelles d'intervention sont également à appréhender pour renforcer la cohérence de l'action publique sur un centre : par exemple une stratégie définie à l'échelle d'un pays, un schéma d'amélioration de l'accessibilité des services au public à l'échelle départementale (souvent complété par d'autres initiatives départementales à destination des centres-bourgs), ou encore un label attribué à une échelle régionale.

Un projet de centralité de ville ou de bourg va au-delà du maintien d'un commerce ou de la réhabilitation d'un espace public. Il combine et articule, au-delà d'une vision, un ensemble de problématiques, qui peuvent varier en intensité selon les caractéristiques du centre :

- **un lien social renforcé**, en s'appuyant par exemple sur les identités du centre, sur des lieux de sociabilité, de convivialité, des tiers lieux, des lieux d'engagement, des espaces associatifs... ;
- **la présence et le dynamisme de commerces et d'activités économiques diversifiées** (artisanat, tertiaire...) au service de l'emploi, avec la réhabilitation de locaux, l'invention d'offres différenciées... ;
- **une culture et un patrimoine de qualité, préservés et valorisés** : il s'agit de s'appuyer sur des marqueurs attractifs, sur la culture à la fois patrimoniale et vivante ;
- **un habitat adapté aux parcours résidentiels** des habitant.e.s, aux enjeux de mixité sociale et intergénérationnelle, à la diversité des besoins et des aspirations en termes de confort, de modes de vie ;
- **un cadre de vie** répondant aux attentes des populations : présence de services, d'espaces publics de qualité ;
- **une accessibilité** du centre et sa connexion aux espaces périphériques, à un réseau urbain et rural et dont la trame de circulation prend en compte toutes les mobilités, avec des entrées et sorties du centre bien identifiées.

De façon transversale, les stratégies visant à renforcer l'attractivité des centres s'inscrivent pleinement dans les **objectifs de transition écologique et énergétique**, notamment ceux de préservation du foncier et des paysages et de réduction de la consommation d'énergie (habitat, déplacements).

Ces multiples enjeux gagnent à être croisés pour aboutir à des projets originaux de dynamisation du centre, qui soient le reflet d'usages discutés et choisis dans un cadre de débat partagé. L'économie du projet doit aussi être questionnée, non pas pour brider la réflexion mais au contraire pour lui permettre de progresser en intégrant les effets leviers des investissements publics au regard des évolutions à venir.

L'animation pérenne de la stratégie de centralité est enfin un gage de réussite. Elle passe à la fois par un portage politique clair et ambitieux, ainsi que par une animation garantie dans le temps par la mobilisation d'une ingénierie technique dédiée et mutualisable.

1.5. L'opportunité d'innover

Dynamiser un centre-ville ou un bourg n'a rien d'évident. L'appel à candidature doit donc représenter une opportunité de tester de nouvelles solutions, au-delà de ce qui se fait déjà dans le cadre du droit commun.

Quand on parle d'innovation, il est souvent question de réponse technologique, par exemple aux enjeux des **transitions numériques et énergétiques**.

Mais l'innovation peut aussi être **sociale**, dans le sens où elle permet la conduite du changement, l'anticipation des contraintes, l'adaptation d'un territoire aux modes de vie des habitant.e.s, la réponse aux besoins exprimés (se loger, se nourrir, travailler, se déplacer, échanger...) Le modèle unique n'existe pas et chaque territoire doit réfléchir au modèle de développement social souhaité en fonction de ses ressources, ses moyens, ses valeurs, son environnement.

Les innovations peuvent être également **économiques** avec le développement de démarches de marketing territorial, des partenariats entre les collectivités et des acteurs publics et privés tels que des bailleurs sociaux, des promoteurs immobiliers, des industriels... des partenariats entre collectivités éloignées géographiquement mais présentant des caractéristiques communes...

De nombreuses innovations sont ainsi possibles. Voici quelques exemples issus des projets retenus dans le cadre du premier appel à candidatures : une animation événementielle originale et fédératrice, des démarches de remembrement urbain pour proposer des maisons avec jardin en centre-ville, une offre diversifiée de logements pensée pour faciliter les parcours résidentiels, des espaces publics provisoires et transitoires, multi-usages, des espaces de co-working, des tiers lieux, des espaces de création (économique, culturelle, associative...), des initiatives de santé publique, des services à la population avec des horaires adaptés et répondant aux besoins (commerces, services...), le développement des usages numériques, des parcours marchands sur le centre et reliés à la périphérie, la gestion des flux sans recours à des infrastructures nouvelles, des parkings relais sur des communes de petite taille...

Les projets retenus ont vocation à devenir des territoires préfigureurs, d'expérimentation, en vue de partager et d'essaimer leurs modèles de développement à d'autres territoires, dans les années à venir. Les partenaires seront particulièrement attentifs à ce que les réseaux de centres-villes et bourgs permettent ce partage d'expériences.

(...)

Comment agir pour revitaliser les centres?

Quel constat?

Pancartes « à vendre », bâti qui se dégrade, diminution du nombre d'habitants dans le centre, disparition des commerces de proximité... Autant de problématiques que rencontrent les élus locaux des communes rurales et villes moyennes. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette désaffection des centres-bourgs : l'inadaptation du bâti aux modes de vie actuels (absence de stationnement, bâti sombre avec peu ou pas de jardin...) et la concurrence des extensions pavillonnaires qui offrent des terrains ou maisons « clés en mains » à un prix raisonnable et connu.

Ce mode de développement pose aujourd'hui question. Il génère une forte consommation de terres agricoles ou naturelles et des coûts de fonctionnement pour les collectivités liés à la création de voiries et réseaux. Il interroge la capacité des centres-bourgs à être des lieux d'animations et de rencontres. Il pose la question du devenir du bâti existant et de la préservation de l'histoire architecturale des bourgs.

Quelle réponse?

Face à ces problématiques, de nombreux élus locaux souhaitent aujourd'hui agir pour favoriser le réinvestissement de leur centre-bourg. Mais comment faire? Tout d'abord, il semble indispensable de mener une **étude** qui visera à identifier les leviers d'action sur lesquels la collectivité peut agir. Le contenu de l'étude doit être adapté au contexte territorial mais plusieurs éléments semblent indispensables :

- la **réalisation d'un diagnostic** précis permettant d'identifier les biens bâtis

vacants ou dégradés et le **foncier disponible** pouvant être réinvestis dans le cadre du projet ;

- l'**identification des « publics »** que de nouveaux projets dans le centre-bourg permettraient d'attirer (profils des ménages ou des actifs ciblés, description de leurs attentes...);
- le **partage du projet avec la population** qui conditionne son acceptabilité étant donné que le projet prend place dans un secteur déjà habité ;

- la prise en compte des thèmes ayant trait à **la vie dans un centre-bourg** : l'habitat, les espaces publics, les commerces, la vie associative...

Ces études peuvent faire l'objet d'un accompagnement financier et d'ingénierie de la part de plusieurs acteurs : l'État dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt pour les centres-bourgs, **l'établissement public foncier** de Bretagne, la **Région Bretagne**, certains **conseils généraux** dans le cadre d'appels à projets ou de leur **CAUE**, les **intercommunalités**.

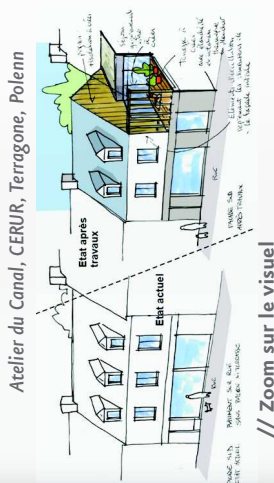
Et après?

L'étude conduit à la définition d'un programme d'actions pour le centre-bourg ou le centre-ville à mettre en œuvre à court ou long terme :

- **des actions opérationnelles** qui viseront à amorcer le processus de transformation du bourg : réhabilitation de bâti ancien, aménagement d'espaces publics, construction de nouveaux logements... L'étude permettra de définir les secteurs prioritaires pour ces actions.

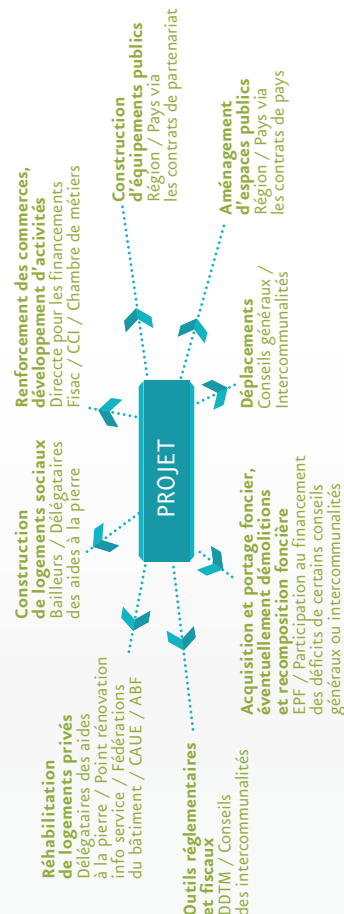
- des **actions stratégiques** qui permettront d'encadrer le développement de la commune dans l'objectif de revitaliser le centre-bourg : incitations fiscales à la relocation ou à la vente des logements vacants, mise en place d'outils réglementaires.

Exemple d'esquisse état actuel / état projeté, étude de revitalisation du centre-bourg de Josselin



Ces actions nécessitent de mobiliser l'ensemble des acteurs institutionnels qui peuvent apporter une aide technique et financière sur un des volets du programme d'actions. La convergence de ces différents acteurs est ainsi un des points clés pour la réussite de ces projets souvent complexes et coûteux.

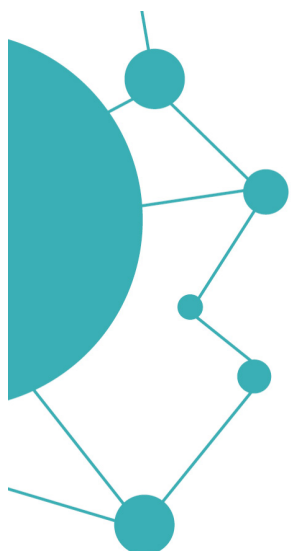
Le projet au cœur d'une réflexion multithématique et partenariale



Les conditions de réussite ?

S'engager dans la revitalisation d'un centre-bourg ou centre-ville requiert de réunir plusieurs conditions nécessaires à la réussite de cette démarche :

- la prise en compte des dynamiques plus larges aux échelles communale et intercommunale afin d'éviter les effets de « concurrence » ;
- l'intégration du programme d'action dans un cadre réglementaire et stratégique (document d'urbanisme, PLH) ;
- un investissement politique et financier fort de la part des collectivités.



Lodève

(Hérault)

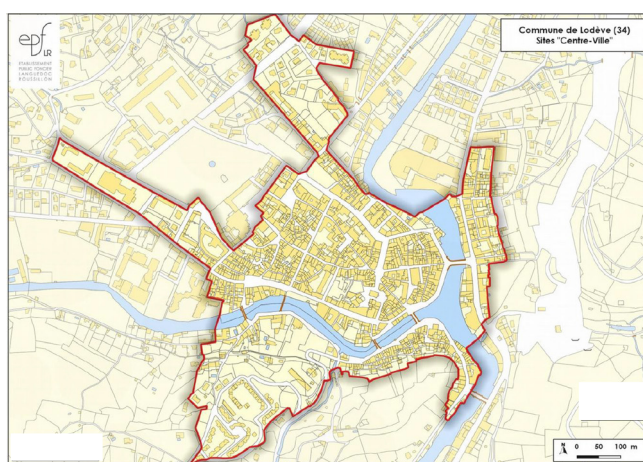
Communauté de communes Lodévois et Larzac - CCLL (28 communes)

La commune de Lodève met en œuvre depuis plusieurs années une démarche de revitalisation de son centre-bourg incluant des interventions sur les espaces publics et le réinvestissement de bâtiments patrimoniaux vacants pour accueillir des équipements publics, ceci afin de changer l'image de la ville et amorcer sa restructuration urbaine et économique.

Mots clés : habitat, commerces, espaces publics, équipements publics, foncier, patrimoine

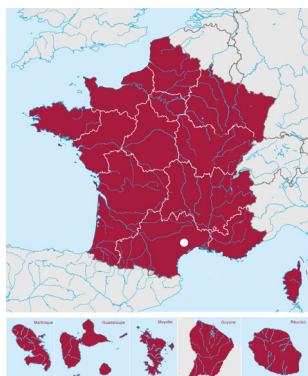


Source : Conseil Départemental de l'Hérault



Source : Dossier de Concertation publique, septembre 2016

Périmètre d'intervention sur le centre-ancien de Lodève



Le contexte communal et territorial

- Une des polarités majeures du département de l'Hérault
- Une commune située à 55 km de Montpellier (45 min), desservie par l'A75
- 7 467 hab. en 2013 (14 468 hab. pour l'intercommunalité)
- + 461 hab. entre 1999 et 2009 (+ 2017 hab. pour l'intercommunalité)
- Une population précaire : 17 % de chômage
- Un parc dégradé voire insalubre estimé à 641 logements, dont une part de vacance importante (21 %)
- + 116 entreprises implantées sur Lodève entre 2013 et 2015



Version de mai
2017



Gaëlle Lévêque, élue de la CC Lodévois et Larzac et de la ville de Lodève, déléguée au patrimoine, à l'architecture et à l'urbanisme

« Pourquoi avons-nous été lauréats ? D'abord, parce que nous entrons bien dans les critères d'un territoire à revitaliser [...] Mais nous avons aussi été retenus parce que nous sommes prometteurs et que nous avons beaucoup d'atouts. [...] Les services qui ont instruit notre dossier ont jugé que nous avions suffisamment bien travaillé en amont, préparé le terrain, pour que cette opération soit une réussite. Et ça c'est très valorisant. »

Source : magazine Infos Lodévois et Larzac, janvier 2016

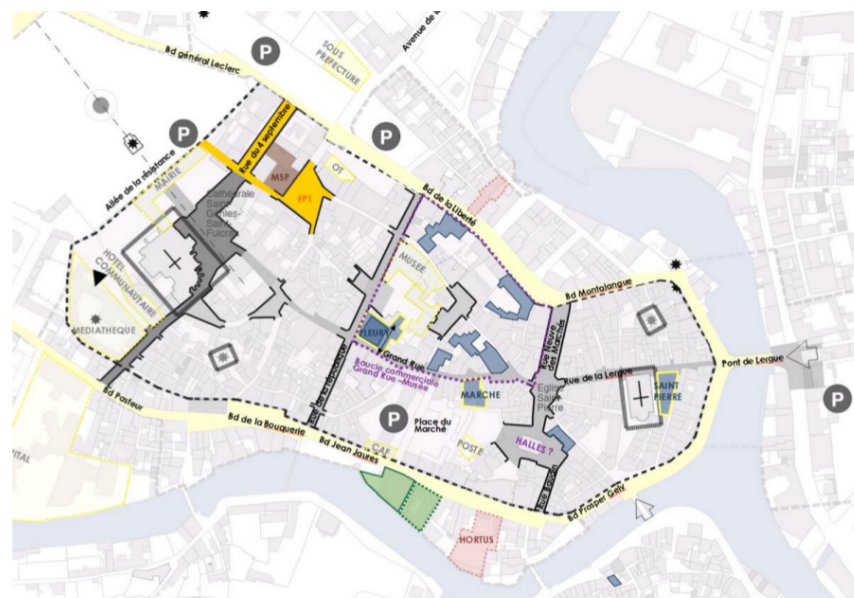
La revitalisation : une stratégie autour de la requalification des commerces, des équipements et des espaces publics

L'objectif du projet de revitalisation pour la commune de Lodève est d'investir dans le retour de la population et des activités en centre-ville pour changer son image et concentrer les services en cœur de ville. Le Lycée, la Maison des services publics, l'aménagement des boulevards et l'agrandissement de l'hôpital témoignent de ce réinvestissement du cœur de ville.

Cette démarche se poursuit et s'accompagne aujourd'hui d'un programme de renouvellement urbain ambitieux portant sur le centre ancien de Lodève et inscrit au sein d'un périmètre dit « Politique de la Ville ».

La stratégie de revitalisation s'articule autour :

- du réinvestissement du centre-ville avec une réflexion sur la proximité entre logements, activités et services et la restructuration des espaces publics pour accueillir durablement de nouveaux habitants ;
- du recyclage du foncier du centre-ville pour produire du logement, via notamment une intervention ciblée sur trois îlots très dégradés ;
- du soutien à l'activité économique locale pour favoriser son maintien et son développement ;
- de l'affirmation de la vocation touristique et patrimoniale du centre-ville ;
- d'une réflexion autour de la mobilité douce et les activités génératrices d'emploi à l'échelle du territoire.



Source : Territoire 34



Photo : Agence Atelier Sites, 2014

Plan du projet urbain sur le centre ancien de Lodève

Aménagement de la place de la Bouquerie

Recréer une dynamique commerciale

À l'échelle intercommunale, une démarche globale de développement économique du territoire a été initiée dès 2009, via la création d'un office de commerce, de l'industrie, de l'artisanat et de l'agriculture (OCIAA) du Lodévois et Larzac, pour soutenir les entreprises commerciales et artisanales de proximité à la modernisation de leurs établissements (rénovation des devantures commerciales vacantes, accès pour les personnes à mobilité réduite, actions d'animation et de communication, concours design commerce...).

En 2016, la commune de Lodève a lancé une étude (EPARECA), afin d'analyser la situation des commerces en centre-ville et les potentialités de création de nouveaux commerces.

Conforter les équipements existants

La restructuration des équipements et espaces publics est également un axe fort de la stratégie de revitalisation. L'objectif est de réaffirmer la place de Lodève en tant que polarité sur le territoire. À l'échelle du bourg, il s'agit de reconnecter les lieux d'échanges et de faciliter l'accès aux équipements relativement nombreux. Plusieurs projets sont réalisés ou en cours : la réhabilitation du musée Fleury, la création d'une maison de santé pluridisciplinaire et d'une médiathèque dans des bâtiments vacants de façon à réinvestir et redynamiser le centre-bourg tout en répondant aux enjeux de politique de la ville. La réalisation d'une halle de sport mutualisée avec le collège est également programmée.

La revitalisation : une stratégie foncière au service de la production et de la réhabilitation de logements

La question du logement et de l'habitat est un axe majeur du projet de revitalisation et recouvre des thématiques diverses : lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, traitement des copropriétés fragiles et/ou en difficulté, lutte contre la précarité énergétique, lutte contre la perte d'autonomie dans l'habitat...

Elle concerne des interventions à la fois dans le centre ancien et les communes rurales alentours. Elle implique des mesures très diverses et adaptées à chacun des contextes.



Des périmètres et temporalités d'intervention adaptés

Pour permettre à la fois de réinvestir le bâti existant ou de procéder au recyclage foncier des immeubles en état d'insalubrité irrémédiable sans créer de concurrence sur le territoire, une stratégie foncière a été mise en place en partenariat avec l'EPF Languedoc Roussillon. Plusieurs conventions de portage foncier sont en cours sur différents sites : un secteur stratégique à proximité directe du centre ancien, un périmètre de veille foncière sur le cœur de ville et un périmètre opérationnel sur les îlots les plus dégradés. Du fait de la caducité du POS au 27 mars 2017, une ZAD a été créée sur le périmètre centre bourg afin de retrouver un droit de préemption (PLUI en cours d'élaboration).

Une action coercitive sur le centre ancien

Une opération RHI-THIRORI* est engagée sur le centre-ville de Lodève avec le traitement de trois

îlots soit 13 immeubles en RHI et neuf immeubles en THIRORI en fonction du niveau d'insalubrité des bâtiments. Une étude de calibrage est actuellement en cours et devrait être finalisée d'ici mai 2017.

Une démarche incitative à l'échelle du territoire

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), baptisée « Défi Travaux », a été mise en place sur la communauté de communes Lodévois et Larzac. Cette démarche incitative s'adresse aux propriétaires bailleurs et occupants qui souhaitent réhabiliter leurs logements. Ils peuvent bénéficier d'un accompagnement ainsi que des aides de l'ANAH et de l'État ou des collectivités locales. Sur l'ensemble du programme, l'objectif est de rénover 420 logements en six ans dont 228 sur le cœur de ville de Lodève. L'opération « Défi Travaux » a rencontré un véritable succès et a déjà dépassé les objectifs fixés sur ses deux premières années.

(...)

* RHI-THIRORI : Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et Traitement de l'habitat insalubre réparable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière (THIRORI)

La revitalisation : le traitement l'habitat indigne et dégradé en centre ancien

Zoom sur la question patrimoniale

Le territoire possède un patrimoine bâti et naturel reconnu. Deux Opérations Grands Sites (Navacelles et Salagou) sont labellisées sur l'intercommunalité et depuis 2006, la ville de Lodève bénéficie du label national « Ville et Pays d'art et d'histoire ». Cette reconnaissance atteste d'un dynamisme culturel fort et d'une prise de conscience des enjeux patrimoniaux. Au sein de la ville médiévale, l'accent est mis sur la préservation du patrimoine bâti.



Remparts et cathédrale de Lodève, classés monuments historiques

Source : www.tourisme-lodevois-larzac.fr

Suite à la loi du 7 juillet 2016, relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), une étude de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) initiée en 2009 est reprise pour une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en cours d'élaboration. Cette initiative aura pour objectifs la prise en compte des enjeux environnementaux, une meilleure concertation avec la population et une meilleure articulation avec les documents d'urbanisme et le projet de revitalisation et de réhabilitation du bâti ancien.

Dans ce cadre, une collaboration avec les Architectes des Bâtiments de France a démarré dès le début du lancement de l'AMI et a permis d'enrichir les réflexions sur ce qui devait être conservé en l'état, amélioré ou démoli.

Cette collaboration a également permis d'éviter les blocages, de comprendre la complexité du projet, de favoriser une meilleure acceptation des interventions et de proposer des scénarios d'aménagement cohérents. Cette démarche sera d'ailleurs capitalisée dans le cadre de la mise en place d'une AVAP.

Le projet en dates

- 2006 :** Labellisation « Ville d'Art et d'Histoire » et « Ville et Métiers d'Art et du Patrimoine »
- 2009 :** Lancement d'une étude en vue de l'élaboration d'une ZPPAUP
- 2011 :** Étude de définition urbaine
- 2014 :** Actualisation du diagnostic « habitat » par Urbanis
Étude de faisabilité RHI/THIRORI
Lancement de l'AVAP
Étude « habitat dégradé » par le PACT 34
- 2015 :** 22 octobre : Signature de la convention d'Opération de Revitalisation du Centre-bourg et de Développement du Territoire (ORCDBT) et lancement de l'opération « Défi travaux »
Signature du Contrat de Ville
Approbation du PLH 2015-2021
Prescription du PLU intercommunal
- 2016 :** Étude de calibrage RHI-THIRORI
Étude sur la situation des commerces en centre-ville par l'EPARECA

Cette fiche fait partie d'une série de fiches consacrées à la valorisation de retours d'expériences de revitalisation de Centres-Bourgs
Les fiches sont disponibles sur : <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/>



(...) Action cœur de ville, un écho à la politique locale engagée depuis 2014

La Ville de Cahors et le Grand Cahors ont engagé une politique ambitieuse de restauration et de reconstruction de la ville sur la ville dans le cadre d'une opération nommée « Cahors, Cœur d'Agglo »

La stratégie urbaine de la Ville de Cahors est née d'un constat global partagé : la ville centre, préfecture du Lot, a de réels atouts en matière de patrimoine, d'attractivité touristique, de dynamique commerciale mais souffre d'un manque de visibilité à l'échelle d'un territoire régional plus vaste, d'un centre ancien en déshérence et d'une capacité financière de la Ville en deçà de la moyenne des villes de même strate.

Aussi la municipalité a défini dès 2008 un projet urbain, sur le leitmotiv « reconstruire la ville sur la ville » à travers une approche par quartier esquisant les orientations et les priorités en termes d'aménagement, d'équipements et d'espaces publics, en tenant compte des enjeux du territoire et du contexte national : diminution des moyens des collectivités locales, remise en cause nationale de l'étalement urbain, évolutions institutionnelles (réforme territoriale). Comment ? En dotant chaque quartier de la ville centre d'équipements structurants, générateurs de flux et répondant aux multiples usages, accompagnés d'aménagements d'espaces publics favorisant leurs liaisons, afin de créer une cohérence d'ensemble, centrée sur l'usager, qu'il soit habitant, actif, touriste, étudiant...

Dans la continuité de cette approche, le projet désormais intitulé « Cahors, Cœur d'Agglo » s'est orienté vers une stratégie plus intégrée favorisant la transversalité et la déclinaison des actions au bénéfice de l'ensemble du territoire intercommunal. Confrontée à de forts enjeux démographiques et de développement économique (maintien, reprise et développement d'activités, développement de l'emploi...), la volonté politique a défini des objectifs clairs : attirer de nouveaux actifs, de nouvelles familles et de nouvelles activités, redynamiser son cœur d'agglomération, en assurer le rééquilibrage social, et mieux irriguer son bassin de vie dans un cadre apaisé et sécurisé.



LES PARTENAIRES

Un programme qui repose sur le partenariat

La mise en œuvre du plan se fait non seulement avec les collectivités territoriales mais aussi en fédérant des acteurs publics et privés, au plan national comme au plan local.

Partenaires publics nationaux

La Banque des Territoires

La lutte contre les fractures territoriales constitue le cœur de la mission de la Banque des Territoires créée par la Caisse des Dépôts en 2018. Dans le cadre du plan « Action Cœur de Ville », la Banque des Territoires mobilisera ses savoir-faire afin de concevoir et concrétiser des projets créateurs de valeur pour les territoires, leurs habitants et notre pays.

Une convention de partenariat avec l'État a défini les modalités de contribution de la Banque des Territoires de la Caisse des Dépôts au plan « Action cœur de ville » pour les cinq ans à venir.

Elle permettra ainsi de mobiliser :

> 1 Md€ de fonds propres

- 50 millions d'euros pour soutenir de l'ingénierie et des expertises
- 50 millions d'euros pour accompagner les démarches innovantes et l'amorçage de solutions « Smart »
- 200 millions d'euros pour garantir la mise en place de sociétés foncières dédiées au commerce et à l'activité économique et des outils d'économie mixte adaptés
- 700 millions d'euros pour accompagner les projets de développement de ces territoires en investissant aux côtés des acteurs économiques

> 700 millions d'euros de prêts

A propos de la Banque des Territoires

Créée en 2018, la Banque des Territoires est un des cinq métiers de la Caisse des Dépôts. Elle rassemble dans une même structure les expertises internes à destination des territoires. Porte d'entrée client unique, elle propose des solutions sur mesure de conseil et de financement en prêts et en investissement pour répondre aux besoins des collectivités locales, des organismes de logement social, des entreprises publiques locales et des professions juridiques. Elle s'adresse à tous les territoires, depuis les zones rurales jusqu'aux métropoles, avec l'ambition de lutter contre les inégalités sociales et les fractures territoriales. La Banque des Territoires est également une marque déployée dans les 16 directions régionales et les 35 implantations territoriales de la Caisse des Dépôts afin d'être mieux identifiée auprès de ses clients et au plus près d'eux.

Contacts presse : www.banquedesterritoires.fr

L'Agence nationale de l'habitat (Anah)

L'Anah est un établissement public placé sous la tutelle des ministères en charge de la Cohésion des territoires, de l'action et des comptes publics. Sa mission est d'améliorer le parc de logements privés existants. L'Anah accorde des aides financières, sous conditions, pour les travaux aux propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés fragiles ou en difficulté.

Le programme « Action coeur de ville » est un programme prioritaire pour l'Anah

L'agence nationale de l'habitat engage 1,2 milliard d'euros sur 5 ans pour la rénovation et la remise aux normes des logements.

Elle intervient en premier lieu dans l'aide à l'ingénierie :

- 25 millions d'euros pour le cofinancement de la direction des projets dédiés à la démarche
- 50 millions d'euros pour le cofinancement des dépenses d'études
- 65 millions d'euros pour le suivi-animation des projets

Elle intervient ensuite dans l'aide aux travaux dont notamment

- 1 milliard d'euros d'aides aux travaux pour la réhabilitation, l'amélioration énergétique et l'adaptation des logements et des immeubles (sous conditions). Ces aides sont destinées aux propriétaires occupants et bailleurs, aux syndicats de copropriétaires et aux locataires du parc privé;
- 40 millions d'euros pour éradiquer les poches d'habitat indigne, en finançant les déficits d'opérations de rénovation d'immeubles privés dégradés ou insalubres, et créer une offre de logements favorisant la mixité sociale (accessions, logement hlm...).

Elle intervient enfin dans des expérimentations

- 20 millions d'euros dans des expérimentations dans le domaine de l'amélioration de l'habitat que ce soit l'ingénierie ou en aides aux travaux

L'Anah apportera aux élus son expertise dans le domaine des centres anciens.

Sur la durée du plan, elle réservera une enveloppe de 1,2 milliard d'euros pour financer le pilotage de projets, les études et l'animation des programmes.

Elle aidera les propriétaires privés et les copropriétés à réaliser des travaux de réhabilitation.

Elle permettra aussi aux collectivités ou à leurs opérateurs de recycler des immeubles insalubres pour une offre nouvelle de logements.

Action Logement

Action Logement accompagnera les villes en finançant la complète réhabilitation d'immeubles de logements stratégiques pour la réussite de leurs projets de revitalisation.

1,5 milliard d'euros seront engagés sur 5 ans sous forme de prêts et de subventions versés directement aux opérateurs du logement social et aux investisseurs privés pour conduire les opérations identifiées. Cette intervention d'Action Logement vise la création d'une offre locative attractive et adaptée au besoin des salariés qui renouvèle l'envie de vivre en centre-ville et la mixité.

Par cette approche globale sur le bâti incluant le traitement des pieds d'immeubles, Action Logement proposera un levier nouveau qui participe au développement de l'emploi et du dynamisme économique des territoires.

Les partenaires locaux

Associés aux services et agence de l'Etat, les partenaires locaux assurent leur soutien aux collectivités locales qui investissent pour la redynamisation de leur territoire. La Région Occitanie Pyrénées - Méditerranée, l'Etablissement public foncier d'Occitanie qui, par le biais de conventions opérationnelles foncières permettra d'accélérer la maîtrise des biens et terrains nécessaires au projet de revitalisation, la Chambre de commerce et de l'industrie du Lot et la Chambre des métiers et de l'artisanat du Lot s'engagent à accompagner les collectivités dans la mise en oeuvre opérationnelle des projets (financements, soutien technique, administratif et juridique) selon leurs compétences.

Ainsi, la démarche « Action Coeur de Ville » permet au projet local de changer d'échelle, de mobiliser des moyens et d'asseoir une dimension territoriale grâce à un partenariat renforcé.

FICHES-ACTIONS : les traductions concrètes de la convention

Axe transversal

1-ACTION MATURE : REVITALISATION DE LA RUE DU CHATEAU-DU-ROI

Objectifs opérationnels

- Revitaliser la rue par des activités économiques en rez-de-chaussée
- Lutter contre la vacance et développer l'offre de logements adaptés au retour des familles
- Tester des travaux ou techniques inclusives de dialogue avec les habitants
- Réinterroger les fonctions traditionnelles pour les adapter à l'époque contemporaine
- Réaménager la rue dans un objectif de qualification et de piétonisation
- Favoriser la requalification du Palais de Via (par un investissement privé), pour sa valeur patrimoniale et sa future vocation de locomotive pour la rue



2-ECOQUARTIER

Objectifs

L'écoquartier pourrait correspondre au périmètre du site patrimonial remarquable de Cahors. L'enjeu est de favoriser le retour de la population en centre-ville et de promouvoir une restauration qualitative du patrimoine bâti, de reconquérir le centre-ville pour devenir un cœur d'agglomération attractif, agréable et durable. L'objectif est de déposer une candidature au label éco-quartier en 2019, laissant ainsi le temps de construire le dossier de candidature en s'appuyant sur les 20 engagements du label.



Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville

3-ACTION MATURE : OPAH-RU, SOUS L'ANGLE DU REEQUILIBRAGE SOCIAL DU CENTRE ANCIEN

Objectifs opérationnels

Suite à la signature d'un OPAH-RU en 2015, l'objectif, déjà dépassé, est de réhabiliter plus de 500 logements sur la période 2015-2020 en :

- poursuivant la stratégie volontariste développée autour du renouvellement et de la montée en gamme des produits-logement proposés dans le centre ancien de Cahors, notamment pour favoriser le retour des familles,
- accompagnant le renouvellement des approches et des « modes de faire » qu'active l'OPAH RU,
- faisant levier sur la qualité de vie et d'habiter du Cœur d'Agglomération pour consolider son rôle moteur dans l'attractivité d'ensemble du territoire,
- gérant les surcoûts entre la valeur du foncier et des travaux et les valeurs de marché.



Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré

6- ACTION MATURE : REQUALIFICATION DE LA HALLE DE CAHORS

Repenser ce lieu en rénovant l'agencement intérieur et son fonctionnement, pour améliorer le parcours et l'expérience client, et en développant de nouvelles offres et de nouveaux services pour capter et fidéliser la clientèle.

Objectifs opérationnels

- Augmenter la fréquentation de la Halle (fidéliser la clientèle actuelle, renouveler la clientèle)
- Promouvoir le lieu et les produits locaux à travers des animations (offre revitalisée, lieu de dégustation de type bistrot...)



7- ACTION MATURE : DISPOSITIF D'AIDES AU COMMERCE

L'objectif est de mettre en place des dispositifs d'aide à la rénovation du patrimoine commercial en mobilisant le manager de centre-ville afin qu'il accompagne les acteurs économiques tout au long de leurs activités (en lien avec le Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

Objectifs opérationnels

- Soutenir l'effort de rénovation et de modernisation des espaces commerciaux
- Développer l'attractivité commerciale du centre-ville



Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

8- ACTION MATURE : INSTALLATION DE BORNES NUMERIQUES SUR LES ESPACES DE STATIONNEMENT

Objectifs opérationnels

Améliorer la fluidité du stationnement en mettant en place progressivement des dispositifs dynamiques d'information des usagers sur les disponibilités des places de stationnement gratuites et payantes.



9-ACTION MATURE : UNE NOUVELLE OPERATION FAÇADES

L'Opération Façades est un des outils phares de la stratégie « Cahors, Cœur d'Agglo » pour la reconquête du site patrimonial remarquable. Depuis 2012, 53 façades ont bénéficié de ce dispositif d'aides à la restauration et restitution architecturale : les 2 005 385 € de travaux et maîtrise d'œuvre ont été réalisés par des entreprises locales, apportant ainsi une contribution notable à l'économie et à l'emploi à l'échelle du territoire du Grand Cahors.

L'objectif

- Poursuivre le dispositif partenarial unique, très incitatif, assis sur une large assiette subventionnable et un taux conséquent d'accompagnement.



10-ACTION MATURE : AMENAGEMENT DES RUES DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Dans le cadre de la démarche « Cahors, Cœur d'agglo », la Ville et l'Agglomération ont engagé une action de revalorisation des espaces publics avec la révision générale du plan de sauvegarde et de mise en valeur du Site patrimonial remarquable (le revêtement de sol, la signalétique à la fois touristique et locale, le mobilier urbain, l'éclairage public...) afin de valoriser le cadre de vie des habitants actuels et futurs.

Objectifs opérationnels

Les objectifs poursuivis dans cette opération sont de :

- Prendre en compte les usages et faciliter les échanges (desserte des équipements, stationnement, déplacements et accessibilité des piétons et deux-roues) ;
- Répondre aux exigences d'aménagements du PSMV en intégrant la dimension patrimoniale ;
- Mettre en valeur le cadre bâti, son épaisseur patrimoniale, de jour et de nuit tout particulièrement en redonnant une identité et une perspective à l'espace public.



11-ACTION MATURE : AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

L'aménagement des espaces publics autour du futur complexe cinématographique, nouveau lieu de vie aux multiples usages, favorisera un véritable espace de vie sociale, festive et culturelle, piétonnisé, contribuant à la restructuration du centre-ville commerçant et à son étirement au-delà de ses limites actuelles, en direction du haut du boulevard Gambetta.

Objectifs opérationnels

- Garantir une offre de stationnement adaptée aux clients du cinéma, visiteurs et pendulaires ;
- Faciliter et sécuriser l'intermodalité bus urbain-car interurbain-voiture-modes doux ;
- Optimiser l'effet levier du cinéma sur les commerces du secteur en mettant en valeur l'espace public ;
- Offrir un nouveau lieu de vie, de respiration urbaine aménagée afin d'améliorer la qualité d'habiter dans le quartier.



12-ACTION MATURE : UN COMPLEXE CINEMATOGRAPHIQUE EN CENTRE VILLE

La Ville de Cahors souhaite conserver une activité cinématographique en centre-ville pour contribuer à la dynamique commerciale du cœur urbain et y maintenir une activité culturelle.

Objectifs opérationnels

- Offrir une plus grande diversité de films (une quinzaine de films par semaine, maintien de label « Art & Essai ») et une durée d'exposition plus longue, en particulier pour les films à faible potentiel commercial qui ont besoin de temps pour trouver leur public, grâce à la possibilité de proposer jusqu'à 42 séances par jour ;
- Développer une politique d'animation et d'accompagnement des films et des publics (notamment d'éducation à l'image en direction du public jeune) en organisant davantage d'opérations d'animation et d'événements en complément de la programmation hebdomadaire.
- Générer des nouveaux flux en centre-ville afin de favoriser son développement commercial ;
- Étirer la centralité vers le haut du boulevard Gambetta.

13-ACTION MATURE : DEVELOPPER LE WI-FI DANS TOUTE LA VILLE

Afin de s'adapter aux nouveaux usages numériques et à la portabilité croissante des canaux d'accès à internet, le déploiement d'une offre wifi dans toute la ville permet d'accompagner les nouvelles pratiques de consommation, de loisirs ainsi que l'accès aux diverses applications mobiles qu'offre le territoire

Objectifs opérationnels

- Assurer un accès pour tous au haut débit et aux réseaux mobiles
- Participer au confortement de l'offre d'accueil du territoire, avec des services performants



14-ACTION MATURE : IMPULSER LA CREATION DE TIERS LIEUX EN LIEN AVEC LES BESOINS DU TERRITOIRE

Déployer des lieux en centre-ville susceptibles d'accueillir des télétravailleurs mais aussi favoriser les nouveaux modes de travail, de recherche et d'innovation.

Objectifs opérationnels

- Accompagner et soutenir les collectifs de développement et d'innovation
- Participer à la constitution d'une offre d'accueil structurée sur le territoire
- Faciliter les conditions de travail collaboratif et/ou à distance : activités professionnelles salariés ou indépendantes (télétravail, emploi du conjoint, etc.) ; mais aussi favoriser l'innovation et la création
- Offrir les conditions de travail adaptées à la structure économique de notre territoire (TPE, etc.) et à ses ressorts d'attractivité



La résidence rue Frédéric-Suisse accueillera bientôt un tiers lieu.

(...)



Illustration extraite du dossier de presse "Action Cœur de Ville" »
- Ministère de la cohésion des territoires - Décembre 2017