

REVITALISER LE CENTRE BOURG

LES CLÉS DE LA RÉUSSITE

8 Points clés identifiés au terme d'expériences conduites dans le département des Alpes de Haute Provence



Trouver la bonne amorce

Ce peut être une opération de requalification. Or une telle opération, par le biais notamment de la résorption de l'habitat indigne (RHI) est financièrement lourde. La commune ne peut donc intervenir partout. Elle doit **se limiter à quelques îlots** ou immeubles à enjeux.

L'objectif est de créer un phénomène de « contagion » sur les bâtiments d'habitation ou de commerce, redonner confiance aux propriétaires privés pour qu'ils aient eux aussi « envie de faire », stopper le processus de dégradation et inverser la tendance. Les exemples d'amorce sont nombreux. La « roue » proposée en présente plusieurs sans toutefois viser l'exhaustivité (cf. éditorial).



Mettre en place un pilotage efficace et pérenne

Un **pilotage solide** et une bonne coordination entre les différents acteurs sont indispensables au bon déroulement du projet. On peut ainsi envisager un co-pilotage commune/DDT (avec l'identification de personnes référentes, véritables fils rouges, voire piliers de la démarche), organisation de comités de pilotage (COPI) réguliers, rédaction et diffusion large de compte-rendus dans les délais, afin d'impliquer au mieux et de maintenir la motivation des partenaires...). De même, la nécessité de **travailler à la bonne échelle** suppose une forte implication de l'Établissement public intercommunal (EPCI) dès le début du projet. Enfin, l'association des citoyens dès l'amont participe au bon pilotage du projet.



Développer une culture commune

C'est **développer une vision stratégique et partagée** des enjeux de la revitalisation. Cela peut se faire dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme (ou d'études prospectives) où on peut donner à chacun l'occasion de s'exprimer sur des thèmes essentiels tels que la valorisation de l'identité de la commune, l'implication des citoyens dans la vie locale, le développement de l'activité économique du bourg, la diversification du logement, l'amélioration de la qualité des déplacements. Il convient de prendre du temps en amont pour se fixer des objectifs communs, puis de mettre en place une gouvernance partagée, évolutive, comprenant tout de même un « noyau dur » (Commune, DDT, EPCI, autres ?), qui s'assurera de la tenue des objectifs tout au long du projet.

L'association de la population et des acteurs locaux est essentielle, elle consiste à aller au-delà de simples réunions publiques et permettre aux habitants d'exprimer leurs idées, de participer et s'impliquer par des procédés innovants (boîtes/murs/fontaines à idées, organisation d'événements citoyens...). Bâtir les projets dans le consensus le plus large possible permet de leur assurer une plus grande pérennité.



Travailler de manière participative et communicante tout au long du projet

Pour ce faire, il est possible de désigner un bureau d'études qui aidera à finaliser le projet dans cet esprit. Cela peut se faire par le biais d'un « **concours d'idées** », procédure allégée qui entre dans le cadre de la procédure adaptée du code des marchés publics. Elle consiste, en phase finale, à mettre en compétition trois candidats venant exposer leur schéma d'aménagement à main levée devant un jury composé d'élus et d'autres partenaires. Le candidat désigné à l'issue de cette présentation finalise le projet d'aménagement avec le comité de pilotage (cf. boîte à outils). L'objectif est d'associer étroitement les élus tout au long de cette procédure. De même, il peut être intéressant d'utiliser des dispositifs innovants pour associer les habitants, en plus des modes classiques et réglementaires : animation terrains, visites de sites ou de quartiers, boîte à idées...





Se placer dans un temps long, tout en impulsant des actions emblématiques à court terme

La revitalisation d'un centre bourg est une démarche au long cours, de l'ordre d'une dizaine d'années. Elle suppose donc un engagement qui va au-delà d'un mandat électoral. De plus, elle comporte **un volet coercitif** qui peut être difficile à porter électoralement (dans certains cas : préemption, expropriation, exécution de travaux d'office...). D'où **l'importance de la communication** de la part de la collectivité porteur du projet. Cette communication doit être ciblée et adaptée : affichage, réunions publiques, journée d'information, journée porte ouverte...et avoir lieu pendant toute la durée du projet, voire après la livraison du ou des chantiers. Mais au-delà de la simple information, c'est à **la participation**, à l'implication **des citoyens** dans le projet qu'il faut veiller (voir plus loin). Pour engager la démarche, mettre l'accent sur un ou plusieurs fils conducteurs s'avère judicieux: cela peut être le traitement de l'espace public, la dynamisation du commerce, le traitement de l'habitat dégradé, la valorisation du patrimoine du centre du village (ou bourg), l'exploitation du potentiel touristique. Une fois ce choix effectué, il convient de démarrer en traitant un point qui peut l'être « rapidement », « facilement », afin de montrer aux habitants (et à l'équipe municipale) que le projet est lancé et qu'il avance de manière concrète. Par exemple, commencer par réhabiliter un bâtiment central, emblématique, dont l'acquisition peut se faire assez rapidement auprès d'un propriétaire vendeur non réticent est une stratégie payante.



Trouver les bons appuis financiers

Ils doivent être facilement mobilisables.

Dans le cadre de la revitalisation d'un centre-bourg, les financements sont multiples pour :

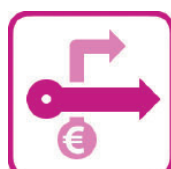
- le bâti (et notamment le logement social) : bailleur social, ANAH (RHI et THIRORI sont des financements de l'ANAH permettant d'utiliser le levier du logement social pour requalifier des immeubles ou des îlots) ;
- les espaces publics : département, région ou Etat (notamment par le biais de la Dotation d'équipement des territoires ruraux) ;
- les équipements publics : idem ;
- les commerces : le Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC).

Il convient d'associer aux COPIL un maximum d'interlocuteurs concernés par le projet et susceptibles de le financer, afin qu'ils aient connaissance du projet, que des échanges aient lieu entre eux et les collectivités. Il peut s'agir, en fonction du contexte, des institutions suivantes : ARS, STAP, Région, Département, EPF, communauté de communes, Pays, Parc régional...



Adopter une stratégie foncière en amont

Dans le domaine foncier, avoir une vision, **une réflexion stratégique** est indispensable, notamment par la construction d'une politique foncière, d'un référentiel foncier. Mais cette démarche ne doit pas empêcher d'être **vigilant et réactif** face aux opportunités foncières.



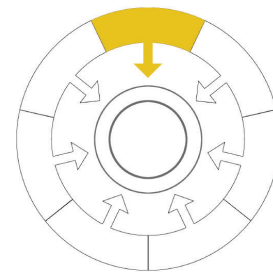
Dépasser l'approche financière

Ne pas se cantonner à avoir une approche financière de la problématique de réhabilitation et de destruction-reconstruction. Bien ciblées, certaines opérations de destruction-reconstruction peuvent véritablement redonner vie au bourg, en effaçant l'impression de déshérence et en mettant en valeur le reste du bâti.

Bien que coûteuses, il convient de les prendre en considération car elles peuvent avoir un effet levier considérable. Ceci étant, certaines opérations peu onéreuses peuvent également avoir le même effet.

RETOUR





PROPOSER UN HABITAT ADAPTÉ

Comment rénover l'habitat pour l'adapter aux attentes et aux besoins ?

Comment intervenir sur les copropriétés fragiles en centre ancien ?

Comment résorber la vacance en marché détendu ?



PROPOSER UN HABITAT ADAPTÉ

COMMENT INTERVENIR SUR LES COPROPRIÉTÉS FRAGILES EN CENTRE ANCIEN ?

Une réponse en 4 points

70 % des copropriétés comportent moins de 11 logements, une réalité de l'habitat privé assez éloignée de la problématique des grands ensembles en difficulté. En centre ancien, les copropriétés, souvent issues de divisions familiales, demandent un accompagnement pour s'organiser et faire face aux travaux, notamment en zone de marché tendu.



Diagnostic - Enjeux - Problématique

Lorsque le marché est détendu, l'entretien des immeubles en centre ancien est rarement prioritaire pour les propriétaires. Il en résulte une dégradation du patrimoine aggravé dans les copropriétés par les difficultés de gestion, notamment lorsqu'il s'agit de prévoir des travaux d'entretien ou de réparation. Il revient à la collectivité d'enrayer cette spirale de dégradation, en aidant les copropriétaires à s'organiser, puis à décider et à réaliser les travaux indispensables.

Connaissez-vous ?

L'enregistrement de la copropriété devient obligatoire <https://www.registre-copropriétés.gouv.fr/#/>



Méthodologie - Outils

C'est l'ingénierie qui permet de diagnostiquer et de redresser la copropriété. Après repérage des immeubles en difficulté, une intervention adaptée et des missions particulières peuvent être définies par la commune dans le cadre d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou d'un Programme d'intérêt général (PIG) insalubrité. Les actions de redressement sont poursuivies en phase opérationnelle (information, accompagnement).

L'Anah (VOC¹, POPAC, OPAH avec volet copropriété) et la Commission de lutte contre l'habitat indigne (RHI, THIRORI) mettent à disposition la méthodologie, le cadre d'intervention et les moyens financiers pour intervenir (ingénierie, travaux).

Connaissez-vous ?

L'outil d'aide au repérage des copropriétés fragiles diffusé par votre DREAL et votre DDT

Connaissez-vous ?

Le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) de l'Anah



Gouvernance - Acteurs

La gouvernance est au centre de l'efficacité de ces politiques publiques. Au niveau départemental, l'ensemble des acteurs se trouve au sein du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI). La commune, ou l'EPCI, doit être présentes au sein de cette structure qui définit la stratégie de lutte contre l'habitat indigne. Les comités techniques du PDLHI et le comité de pilotage de l'OPAH coordonnent l'expertise des différents intervenants et assurent le suivi de l'opération (OPAH multisite possible à l'échelle de l'EPCI).

Connaissez-vous ?

Le site de l'Anah <https://www.anah.fr/decideurs-publics/traiter-les-coproprietes-fragiles-et-en-difficulte/preparer-votre-intervention>



Financements

L'Anah intervient sur le champ de l'ingénierie, prévu dans le suivi-animation de l'opération principale à travers un « volet copropriété », et des travaux. Les subventions aux travaux (Anah) ne sont pas automatiques. Il faut les utiliser comme levier pour exiger ou cibler des travaux, ou engager les copropriétaires dans une démarche de redressement.

1. VOC : Veille et observation des copropriétés (financement Anah).

Des exemples pour illustrer

Nom de la commune : Saint-Lô - Manche (50) - Normandie

Nombre d'habitants : 19 426

Contexte de la commune : Ville en reconstruction confrontée à de nombreuses difficultés (bâtiments énergivores, isolation phonique, espaces extérieurs) et copropriétés désorganisées

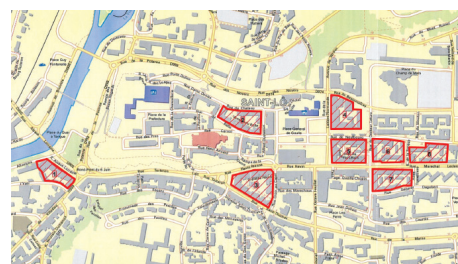
Source : http://www.aucame.fr/web/publications/quen_savons_nous/fichiers/QSN083_POPAC.pdf

Une approche globale en deux temps et à deux échelles

Aide à la structuration des copropriétés sur huit îlots du centre-ville

Confrontée à une désorganisation des copropriétés et à une dégradation des cœurs d'îlots, la ville de Saint-Lô souhaite accompagner les copropriétaires à se structurer sur un plan juridique afin notamment d'agir sur leurs espaces communs.

Cette première partie porte sur une échelle large : huit îlots du centre-ville représentant 480 logements. A cette échelle, le POPAC doit inventorier les propriétaires des immeubles et des espaces communs. L'objectif est d'inciter, à terme, les propriétaires à s'organiser, notamment par la mise en place de syndicats de gestion de ces espaces communs.



Un îlot test de 50 logements

La ville souhaite expérimenter le dispositif sur un « îlot test » composé d'environ 50 logements. A terme, cette expérimentation peut être reproduite sur les autres îlots. A cette échelle, le POPAC a pour objectif d'accompagner les copropriétés par des actions de :

- sensibilisation, information et formation des acteurs de la copropriété (prendre conscience des droits et devoirs de chacun, accroître l'implication de chacun, ...)
- réalisation de diagnostic multi-critères ou d'expertises ponctuelles (définir et mesurer les indicateurs de fragilité, proposer une stratégie et calibrer l'intervention, ...)
- aide à la résolution des premières difficultés sur un plan juridique (améliorer le fonctionnement, faciliter la prise de décision), financier (aide à la maîtrise des dépenses courantes) et technique (élaborer un programme de travaux).



Source : Centre de développement pour l'habitat et l'aménagement des territoires (CDHAT)

Un financement partagé

Ce dispositif est financé à hauteur de 50 % par l'Anah et 25 % par la Caisse des dépôts et consignations (CDC). Le reste est à la charge de la ville de Saint-Lô.

Pour aller plus loin...

Le référentiel des opérations programmées accessible (<http://www.anah.fr/decideurs-publics/les-operations-programmees/trouver-une-operation-programmee>)

Dispositifs d'observation et de prévention (<http://www.anah.fr/decideurs-publics/traiter-les-coproprietes-fragiles-et-en-difficulte/mettre-en-place-des-dispositifs-dobservation-et-de-prevention>)

PROPOSER UN HABITAT ADAPTÉ

COMMENT RÉSORBER LA VACANCE EN MARCHÉ DÉTENDU ?

Une réponse en 4 points



Diagnostic - Enjeux - Problématique

En marché détendu, les élus sont confrontés à des problèmes d'abandon, de sécurité des bâtiments anciens en centre bourg, etc.

L'attractivité de ces logements est liée à leur état mais également à leur proximité avec les services, les commerces et les espaces publics.

Une fois définie la stratégie de redynamisation, en cohérence avec le projet urbain, la commune va pouvoir intervenir sur les différents périmètres identifiés.

Connaissez-vous ?

Le site de la DIHAL

<https://www.gouvernement.fr/delegation-interministerielle-a-l-hebergement-et-a-l-acces-au-logement-dihal>

Le site de l'Anah

<http://www.anah.fr>



Méthodologie - Outils

Les outils sont variés en fonction des situations. Mais il est essentiel d'afficher une volonté forte de la puissance publique.

Il s'agit pour la commune de repérer les opportunités (DIA, biens vacants et sans maître, biens en état manifeste d'abandon), d'inciter la réhabilitation dans le cadre d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), mais également de conduire les procédures coercitives à leur terme (péril, insalubrité, travaux d'office, expropriation loi Vivien).

Connaissez-vous ?

La boîte à outils pour la lutte contre la vacance proposée par la Préfecture de la Moselle

<http://www.meurthe-et-moselle.gouv.fr/content/download/11599/84128/file/bo%C3%A0te%20%C3%A0%20outils.pdf>



Gouvernance - Acteurs

La préemption d'un immeuble identifié, dans le cadre d'une DIA ou son achat suite à négociations directes avec le propriétaire, peut être envisagée dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration pour la réalisation de logements. Les opérateurs du logement social sont à ce titre des acteurs à associer.

Il est également important d'associer les habitants au projet (présentation du projet, visites de site, visites de chantier) pour assurer une dynamique à l'opération qui incitera d'autant plus les propriétaires à intervenir sur leurs immeubles.



Financements

Lorsqu'il s'agit de travaux de rénovation du bâti, les financements relèvent de l'Anah, au titre des subventions aux propriétaires. La commune peut également conventionner avec l'Anah dans le cadre d'une OPAH ou bénéficier d'un financement de déficit d'opération RHI² ou THIRORI³ (appropriation et libération des sols, travaux sur emprises foncières et sur immeubles, frais de maîtrise d'oeuvre et de maîtrise d'ouvrage).

2. L'opération de RHI, sous maîtrise d'ouvrage publique locale, concerne les immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation.

3. Le dispositif Thirori vise la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou à l'amiable. Il concerne notamment les immeubles sous arrêté d'insalubrité réparable, de péril ordinaire ou de prescription de mise en sécurité.

Des exemples pour illustrer

Nom de la commune : Joinville - Haute-Marne (52) - Grand-Est

Nombre d'habitants : 3 490 en 2014

Contexte de la commune : Centralité structurant l'espace rural entre Saint-Dizier et Chaumont. En situation de crise économique, démographique et commerciale, disposant d'un riche patrimoine bâti parfois à l'abandon

Pour plus d'informations : Anthony Koenig
Chef de projet urbanisme



Un objectif

Le projet de reconquête vise à redresser la commune et faire du centre ancien le phare de l'attractivité du territoire en s'appuyant sur un ensemble de projets cohérents :

- mise en valeur du patrimoine ;
- réhabilitation ou rénovation des logements ;
- création d'équipements ;
- dynamisation des services et commerces.

Avec un taux de vacance de 17,6 % pour 9,7 % au niveau départemental, la reprise en main du bâti à l'abandon dans le centre ancien a été identifiée comme une priorité.

Un partenariat décisif

La création d'un Comité local d'accélération des politiques publiques (CLAPP) a permis de réunir régulièrement les acteurs publics pour faciliter la conduite des projets définis autour de quatre volets : patrimoine, habitat, commerces et espaces publics. Un pôle communal de lutte contre l'habitat indigne a également été créé pour prendre en charge les nombreuses procédures portant sur les immeubles ciblés.

Une action volontariste sur le centre ancien

La mise en place d'actions incitatives (campagne de ravalement fortement subventionnée sur le centre ancien) ont été accompagnées d'actions plus coercitives (biens vacants, abandon manifeste, péril, Opérations de restauration immobilière - ORI) et de l'utilisation du droit de préemption urbain.

Les prix des biens préemptés dans une ville en déprise démographique sont bas et permettent de passer rapidement en réhabilitation. En procédant à l'acquisition et à la réhabilitation d'immeubles, la commune de Joinville a montré l'exemple et a pu affirmer sa volonté d'endiguer la dégradation.



Ravalement de façade au 43, rue Diderot - Joinville
Source : www.mairie-joinville.fr

Des résultats inscrits dans la durée par l'OPAH

Les premiers résultats ont permis de créer une dynamique (40 immeubles sous procédure coercitive) qui se poursuit avec l'OPAH signée en 2015 (Programme national de revitalisation des centres-villes).

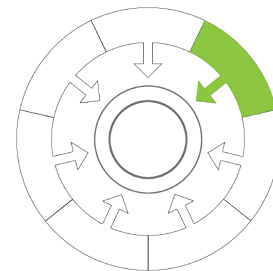
Pour aller plus loin...

Site de Joinville (accès aux dossiers de subventions) : <http://www.mairie-joinville.fr>

Site de l'Anah (convention OPAH) : <http://www.anah.fr/decideurs-publics/les-operations-programmees/trouver-une-operation-programmee/resultats-de-recherche/fiche-detaillee/programme/opah-cb-joinville-centre-bourg-2525>

RETOUR





AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS

Comment faciliter la mobilité des habitants et usagers du centre-bourg ? (rendre les quartiers anciens accessibles)

Comment promouvoir les déplacements en modes doux ? (améliorer la circulation en centre-bourg)

Comment favoriser l'intermodalité en secteur peu dense ?

Comment gérer le stationnement en centre-bourg ?



AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS

COMMENT FACILITER LA MOBILITÉ DES HABITANTS ET DES USAGERS VERS ET DEPUIS LE CENTRE-BOURG ?

Une réponse en 4 points

Nous abordons ici la mobilité dite « régionale », c'est-à-dire les déplacements à moins de 80 kilomètres du domicile, mais qui ne sont pas au sein même de la commune. La mobilité urbaine locale au sein de la commune est abordée dans une autre fiche.



Diagnostic - Enjeux - Problématique

En matière de déplacements, un diagnostic ne peut pas se restreindre à un simple état des lieux, même exhaustif. Il doit, à la fois, faire le bilan des évolutions passées et dégager les potentialités et les tendances futures. De plus, il est nécessaire de situer le centre-bourg vis-à-vis des polarités du territoire qui concentrent notamment les équipements et les emplois.

L'enjeu est de rendre le centre-bourg accessible de façon à accompagner sa revitalisation. Il faut que les usagers, des éventuels équipements ou commerces, puissent y accéder facilement et que ses habitants n'en soient pas captifs.

- Comment s'organisent les déplacements ?
- Quels modes de déplacements pour quels types de trajet ?
- Le bourg est-il une polarité principale ou secondaire ?
- Est-il desservi ou peut-on accéder aux polarités proches en transport en commun ?



Méthodologie - Outils

La planification des déplacements est un outil indispensable pour penser son projet de revitalisation. Il s'agit à la fois de concevoir :

- un réseau de voiries hiérarchisé ;
- un réseau de transport en commun pertinent ;
- une politique de stationnement en adéquation avec une mobilité durable ;
- un réseau de modes doux complémentaire et facile à pratiquer.

Certaines orientations du SCoT concernent directement les déplacements à l'échelle du bassin de vie entre les différentes polarités identifiées. Les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux (PLUi), à travers leur PADD peuvent faciliter la compréhension du développement envisagé pour le territoire.

Des initiatives innovantes sont ensuite à rechercher car : la voiture individuelle ou les transports en commun ne sont pas toujours la solution la plus adaptée (rentabilité économique difficile, durée de trajet rétrograde, cadencement compliqué). Des expériences de transport à la demande, de transport solidaire, autopartage et auto-stop organisé sont autant d'initiatives mobilisables pour éviter aux usagers non motorisés d'être captifs de leur lieu de vie ou d'offrir aux habitants une mobilité plus durable mais tout aussi aisée.



Gouvernance - Acteurs

La mobilité se réfléchit à une échelle beaucoup plus large que le centre-bourg et le bourg lui-même. Les acteurs complémentaires à associer sont donc nombreux : EPCI, Conseil départemental (réseau routier, TC et parfois cyclable), associations (vélo, auto partage), entreprises (plan de déplacement d'entreprise) habitants et usagers, etc.



Financements

Les Conseils départementaux peuvent, sous des critères propres à chacun, apporter une aide financière aux collectivités sur des projets d'aménagement comme par exemple : multimodalité autour des gares, pistes cyclables, organisation du covoiturage, etc.

Des exemples pour illustrer

Mise en place d'une centrale de mobilité : ZAPT

Nom de la collectivité : Communauté de communes du Pays d'Apt - Vaucluse (84)

Nombre d'habitants : 30 000 habitants - 27 communes

Contexte : Sur ce territoire relativement vaste, l'offre en transports en commun reste insuffisante et inadaptée aux déplacements quotidiens. Cela engendre une forte dépendance à la voiture et constitue un frein à la dynamique de l'emploi. Ce constat a conduit à la mise en place de ZAPT, une centrale de mobilité sur le bassin d'emploi concerné.

Pour plus d'informations : <http://www.caissesdesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/Page/Recherche>



L'objectif de ZAPT est de centraliser les offres de natures différentes pour être en mesure de répondre à des besoins très variés. C'est une sorte de guichet d'informations qui rend plus visible et lisible l'offre de transports existante sur le territoire, et qui permet également de faire découvrir de nouveaux modes de déplacements plus innovants tels que le covoiturage. Il a consisté en la mise en place d'une plateforme Internet, d'un numéro vert gratuit, ainsi qu'un espace d'accueil et de renseignement à la gare routière d'Apt. La communication (radio, presse, etc.) autour de ce projet a été essentielle pour toucher un maximum d'usagers potentiels.

Quant à son coût de 150 000 euros pour les trois premières années de fonctionnement, il est pris en charge par les collectivités en premier, mais également par des subventions de divers partenaires : Union européenne, Région, Département, fonds privés.

L'auto-stop organisé : Stop-en-Bauges

Nom de la collectivité : PNR du Massif des Bauges - Savoie (73)

Nombre d'habitants : 70 000 habitants - 65 communes

Contexte : Sur ce territoire rural, les pratiques de déplacements traditionnels sont parfois peu flexibles. Sans les concurrencer, le dispositif d'auto-stop partagé « Stop-en-Bauges » est très adapté à des petits trajets non anticipés.

Pour plus d'informations : Nicolas Picou, Chargé de mission Mobilité - 04 79 54 97 80

n.picou@parcdesbauges.com



Le Parc naturel régional (PNR) du Massif des Bauges expérimente l'auto-stop organisé depuis juin 2015 sur un itinéraire très fréquenté (20 000 véhicules par jour) de 26 kilomètres. Suite à leur inscription via Internet, les piétons reçoivent un brassard spécifique et sont pris en stop par des conducteurs dotés d'une vignette « Stop-en-Bauges ». Les arrêts sont prédéfinis par chaque commune qui gère également leur signalisation et l'information sur le dispositif grâce aux outils de communication mis à disposition par le PNR.

Le programme « Baugez-vous » est issu d'un diagnostic « Mobilité » financé par la région Rhône-Alpes en 2012 et d'un appel à projet de l'Ademe en 2013. Le budget pour l'année de lancement s'élève à environ 30 000 euros, puis à 10 000 euros par an pour la communication sur le dispositif.

Pour aller plus loin...

Bouquet d'expériences sur le covoiturage et l'auto-partage par la Caisse des dépôts et consignations (CDC)

Fiches PLU et déplacements du Cerema

AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS

COMMENT PROMOUVOIR LES DÉPLACEMENTS EN MODES ACTIFS ?

Une réponse en 4 points



Diagnostic - Enjeux - Problématique

Dans les villes petites et moyennes, la voiture est utilisée pour les déplacements quotidiens entre 75 et 85 %. Dans les territoires périurbains éloignés, multipolaires ou ruraux, cette proportion dépasse les 90 %. **Les enjeux** sur le sujet sont aussi bien **sociaux** (dépendance à la mobilité), **économiques** (budget déplacement des ménages) qu'**environnementaux** (pollution atmosphérique). La réduction des besoins de déplacements et des distances à parcourir est une nécessité mais elle ne peut pas suffire. Pensés généralement pour le tourisme, les déplacements en mode actif (véloroute, voies vertes...) restent peu répandus pour les trajets du quotidien : domicile, travail, éducation, achats, etc.



Méthodologie - Outils

L'offre existante, la géographie du territoire (relief/obstacles) et sa dynamique (polarités/flux) ainsi que la sociologie des habitants (âge/activité) et leurs pratiques de mobilités sont à explorer pour qualifier la pertinence du développement des modes actifs sur le territoire.

Les **Schémas régionaux des véloroutes et voies vertes** (SR3V) organisent des itinéraires cyclables inter-territoriaux qui sont à connecter avec les aménagements cyclables des collectivités locales. A l'échelle de l'intercommunalité, **l'élaboration d'un schéma cyclable**, bien articulé avec les outils de planification tels que le SCOT facilitera la coordination entre ces différents aménagements.

Connaissez-vous ?

L'Enquête ménages - déplacements (EMD) pour obtenir des informations sur les déplacements quotidiens des ménages d'un territoire



Gouvernance - Acteurs

L'échelle la plus pertinente pour planifier **la mobilité active est celle du bassin de vie**, donc en relation avec l'intercommunalité. La gouvernance devra cependant se coordonner avec les différentes collectivités locales compétentes en matière de mobilités au sens large, telles que la Région (intermodalité), le Conseil Départemental (routes), les intercommunalités et les communes (schéma cyclable). La sensibilisation et la participation de tous les acteurs concernés : autorités organisatrices de mobilité, associations, habitants, etc. sera également un gage de réussite de la démarche.



Financements

Une piste cyclable coûte environ de 150 000 € à 200 000 € par kilomètre. Pour favoriser les déplacements cyclables, une aide à la location ou à l'acquisition de vélos à assistance électrique peut être mise en place par la collectivité. Le prix moyen d'achat d'un vélo à assistance électrique de 950 € (260 € pour un vélo classique).

Connaissez-vous ?

Le vélo à assistance électrique, un nouveau mode de déplacement quotidien - 2011 - Fiche du Cerema

Des exemples pour illustrer

Nom de la collectivité : Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud - Landes (40) Nouvelle Aquitaine

Nombre d'habitants : 60 000 habitants (23 communes)

Contexte : Ce territoire touristique et rural, possède une topographie adaptée au vélo et est traversé par une véloroute de 42 km le long du littoral. L'opportunité de cet aménagement a débouché sur un **schéma directeur des liaisons douces** à l'échelle de tout le territoire.

Pour plus d'informations : Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud - 05 58 77 23 23 contact@cc-macs.org

Lorsque l'Eurovélo n°1, dite « Véloodyssée », projet européen reliant le Cap Nord à Sagres au Portugal a été achevée, en 2011 sur le périmètre de la communauté de communes, le conseil communautaire a saisi l'opportunité de construire une véritable stratégie pour son territoire, en élaborant le schéma directeur des liaisons douces.

Objectifs

Le projet consiste, d'une part, à relier les 23 centres-bourg et les principaux pôles structurants du territoire, en particulier les besoins quotidiens des habitants. D'autre part, la continuité entre les aménagements du littoral - où circule notamment la véloroute - et l'intérieur des terres, est recherchée afin de développer le tourisme dans l'arrière-pays.

Difficultés

Pour le président de l'intercommunalité, une des difficultés majeures rencontrée sur le projet a été l'insuffisante souplesse de certaines contraintes réglementaires, notamment environnementales qui ne différencient pas une route à vélos et une route circulée par des voitures et des camions.

Investissement

Une programmation pluriannuelle d'investissement des voies douces 2012-2020 a été validée en conseil communautaire, représentant un montant de 20,6 millions d'euros TTC pour 250 kilomètres d'aménagements cyclables et piétons.

Perspectives

A partir de ces voies intercommunales, chaque commune pourra ensuite greffer, si elle le souhaite, des cheminements et des pistes sécurisées au sein de son propre périmètre.

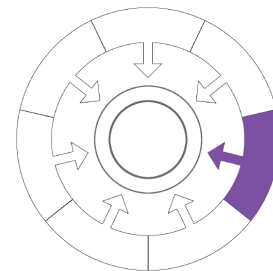
Pour aller plus loin...

Réseau Action Climat-France et Fondation Nicolas Hulot - Les solutions de mobilité soutenable en milieu rural et périurbain - mars 2014.



RETOUR





AMÉNAGER LES ESPACES PUBLICS

Qu'est-ce qu'un espace public ?

Pourquoi et comment impliquer les citoyens dans la conception de l'espace public ?

Comment concevoir un espace public frugal, économe et évolutif ?

Pourquoi penser la place de l'enfant dans l'aménagement ?

Quel traitement des entrées de bourgs ?



AMÉNAGER LES ESPACES PUBLICS

POURQUOI ET COMMENT IMPLIQUER LES CITOYENS DANS LA CONCEPTION DE L'ESPACE PUBLIC ?

Une réponse en 4 points

L'espace public constitue le support d'un vécu de proximité. Il doit permettre la diversité des usages tout en assurant la coexistence harmonieuse entre les usagers. A ce titre, l'implication des bénéficiaires présente de multiples intérêts.



Diagnostic - Enjeux - Problématique

L'implication citoyenne est une pratique de plus en plus courante dans la conception de projets de manière générale, et dans celle des espaces publics en particulier, à tel point qu'elle est indispensable

lorsqu'il s'agit « d'aménagement durable ».

Ses avantages sont nombreux et ses intérêts réciproques. En effet, la participation des habitants au processus de production permet, d'une part d'enrichir le projet, d'autre part de désamorcer d'éventuels conflits, en assurant par la même occasion une meilleure appropriation collective de l'espace public par les usagers.

Connaissez-vous ?

Les enseignements des éco-quartiers labellisés en 2013 et 2014
- Publication du Cerema, dont un engagement est dédié à la question de l'implication citoyenne



Méthodologie - Outils

Mobiliser les citoyens suppose, au préalable, de connaître les objectifs attendus de cette participation. Il convient ensuite de se questionner :

Qui ? De multiples acteurs peuvent être sollicités : habitants, riverains, acteurs économiques, classe politique, tissu associatif, commerçants, etc.

Quand ? La participation citoyenne intervient à tous les stades de conception d'un espace public : lors de l'émergence du projet, lors de son élaboration, lors de sa mise en oeuvre et lors de sa gestion et de son suivi.

Comment ? On distingue trois types d'implication qui traduisent une gradation de la participation citoyenne : l'information, la consultation et la concertation. Quant aux outils, ils sont nombreux et divers, et doivent être choisis en fonction du public sollicité, et du stade d'avancement du projet : réunion publique, enquête, boîte à idées, ateliers thématiques, conseils de quartier, visite de chantier, courts métrages, bandes dessinées, etc.



Gouvernance - Acteurs

Impliquer les citoyens dans la conception d'espaces publics pose deux questions en termes d'acteurs : Qui solliciter pour l'organisation ? Qui solliciter pour la participation ?

En termes d'organisation, outre les services publics (commune, EPCI, DDT, ...), les structures privées peuvent être mobilisées. A ce titre, s'il semble indispensable que la commune soit partie prenante des débats, le recours à un tiers (urbaniste, architecte, bureau d'études, associations, ...), comme interface avec les habitants, peut constituer un élément facilitateur pour la collectivité.

En termes de participation, outre les acteurs mentionnés au paragraphe « Méthodologie - Outils », il convient d'insister sur la nécessaire implication des futurs gestionnaires de l'espace public (services techniques de la collectivité) afin d'intégrer au mieux leurs pratiques et contraintes.



Financements

Des exemples pour illustrer

Nom de la commune : La Rivière - Isère (38) - Rhône-Alpes

Nombre d'habitants : 781 habitants

Contexte de la commune : Il s'agit d'un projet global cohérent et de qualité sur le cœur du bourg de cette commune rurale afin de recréer une attractivité. Ce projet va au-delà de la seule création d'un espace public

A l'époque du projet, la commune de La Rivière fait partie de la Communauté de communes de Vercors Isère avec les communes de Saint-Quentin-sur-Isère et de Montaud. Cet EPCI a fusionné avec la Communauté de communes de Vinay en janvier 2013 pour donner naissance à la Communauté de communes Chambaran Vinay Vercors

Pour plus d'informations : <http://www.caue-isere.org/operations-exemplaires/le-centre-village-la-riviere>

Contexte et objectifs du projet d'aménagement

Le projet s'articule autour d'un espace public à côté duquel se sont implantés un commerce multi-services, un restaurant, un espace d'exposition et un point d'information du PNR du Vercors. Dans le même bâtiment se trouvent des espaces dédiés aux associations, des salles de réunion et le logement du gérant.

La chaufferie, en situation centrale sur le terrain et à l'articulation avec les logements sociaux et les deux gîtes placés en contrebas, alimente un réseau de chaleur qui dessert tout le site. L'ancien séchoir a été restauré et consolidé et un four à pain a été créé au niveau inférieur.



Source : CAUE Isère

Démarche d'implication citoyenne

En termes d'implication citoyenne, il convient de mettre en avant les échanges nourris et nombreux entre les habitants et les porteurs de projet, et ce, dès la phase amont lors de l'émergence de l'idée de projet : présentation aux habitants avec recueil des critiques et propositions, prise en compte de l'historique du lieu, organisation de visites de chantier et de festivités. Tels ont été les différents modes utilisés pour échanger avec la population.

Par ailleurs, des outils d'animation spécifiques ont été créés. L'atelier d'insertion « Les amis de l'Arthaudière » (Saint-Bonnet-de-Chavagne - 38) a notamment réalisé une maquette du projet qui a servi de support d'explication et de discussion avec les habitants avant la réalisation des travaux. Cet outil, très pédagogique et facile d'appropriation, a permis une meilleure compréhension de la part des personnes peu familiarisées avec des plans masse et autres modes de représentation graphique.



Source : CAUE Isère

Cette concertation constructive a été pilotée par les membres du Conseil municipal. L'implication des habitants et des élus, dès l'amont et sur toute la durée du projet, a permis d'expliquer, de désamorcer des problèmes potentiels, de donner du temps pour la compréhension et l'acceptation du projet.

Pour aller plus loin...

AMÉNAGER LES ESPACES PUBLICS

COMMENT CONCEVOIR UN ESPACE PUBLIC FRUGAL, ÉCONOME ET ÉVOLUTIF ?

Une réponse en 4 points

L'espace public constitue le support d'un vécu de proximité. Il en conditionne la qualité de vie, le bien-être de chacun, les relations à autrui. Pour autant, le caractère qualitatif d'un espace public ne se mesure pas à l'argent investi. Il est tout à fait possible de produire de l'espace public simple et peu coûteux, mais de qualité.



Diagnostic - Enjeux - Problématique

Les contraintes budgétaires imposent l'efficacité des projets, tant en investissement qu'en fonctionnement. Les collectivités, et de manière prégnante les petites communes rurales, disposent de moyens limités pour aménager leurs espaces publics.



Méthodologie - Outils

L'aménagement frugal et économe des espaces publics repose sur un aménagement simple, à minima et s'articulant avec l'existant. Il se caractérise par :

- la valorisation des éléments existants, qu'il s'agisse des matériaux ou de la végétation ;
- l'utilisation de matériaux peu coûteux en investissement (le stabilisé pour les sols) ;
- l'utilisation de matériaux et de végétaux peu onéreux en fonctionnement (essences locales peu consommatrices en eau, ne nécessitant pas ou peu d'entretien, ...) ;
- pas ou peu de reprise de réseaux.

Par ailleurs, penser les espaces publics de manière évolutive, voire temporaire, permet tout à la fois de mieux s'adapter aux besoins de la population et de limiter les coûts. L'évolutivité peut être envisagée à court terme (mise en oeuvre générale du projet puis adaptation immédiate aux usages effectifs) et à plus long terme (exemple : une rue dont le projet est de la rendre piétonne et qui, de manière temporaire, sera fermée à la circulation par de simples barrières).



Gouvernance - Acteurs

La conception frugale d'un espace public suppose une réflexion plus globale sur le territoire afin de mesurer les possibles économies d'échelles. Elle suppose également une implication élargie des acteurs afin de mieux connaître leurs pratiques, besoins et contraintes (population et gestionnaires notamment) et ainsi limiter les risques de dérapage budgétaire.



Financements

Alors que le coût moyen pour l'aménagement des espaces publics varie de 100 à 200 €/m², les aménagements dits « frugaux ou économes » reviennent en général deux fois moins cher : de 40 à 100 €/m².

Attention à ne pas limiter la réflexion aux dépenses d'investissement. Les coûts de fonctionnement doivent également être intégrés dans une démarche de coût global.

Des exemples pour illustrer

Nom de la collectivité : Paris - Quartier Charonne - 20^{ème} arrondissement

Nombre d'habitants 20^{ème} arrondissement : 198 042 habitants en 2011

Contexte de la commune : Il s'agit d'un projet sur un espace délaissé et résiduel, en pied d'immeuble

Pour plus d'informations : <http://www.paris.fr/services-et-infos-pratiques/environnement-et-espaces-verts/nature-et-espaces-verts/les-jardins-partages-203>

Jardin partagé « Da ko T »

Le jardin « Da Ko T » s'inscrit dans le projet « Nature + » de la ville de Paris. Ce programme permet d'investir des espaces délaissés dans Paris pour créer des microprojets à but culturel, éducatif ou social.

L'association « Wagon-landscaping », associé au « Bruit du Frigo » et « Cabanon vertical » a créé un jardin partagé sur une pelouse, derrière un immeuble, pour les habitants et les écoles du quartier.

Après un travail de médiation avec les acteurs locaux, un premier piquetage du projet a été réalisé sur place pour valider le projet avec les futurs jardiniers. Cela a permis d'assurer l'adéquation entre les besoins des usagers et la réalité du projet. La réalisation du chantier s'est effectuée en une semaine avec les habitants, les gardiens d'immeubles et les jardiniers de la ville de Paris qui s'occupent du secteur.

Par ailleurs, une association « Le Clos Garcia » a été créée pour la gestion du jardin, contribuant ainsi à des économies de fonctionnement.



Source : Cabanon vertical

Pour aller plus loin...

La notion d'espaces publics de poche : en référence à des espaces délaissés ou résiduels

Wagon-landscaping : <https://www.wagon-landscaping.fr/index-jardiner-la-ville#/dakot>

Cabanon vertical : <http://www.cabanonvertical.com/gallery/cabane-outil>

AMÉNAGER LES ESPACES PUBLICS

POURQUOI PENSER LA PLACE DE L'ENFANT DANS L'AMÉNAGEMENT ?

Une réponse en 4 points

Penser l'espace public pour l'enfant, c'est attirer une population active jeune (couples avec enfants) et dynamiser l'offre de logements, l'offre de services et de commerces, la création ou le maintien de classes primaires, ... autant de facteurs primordiaux pour revitaliser un bourg rural.

Diagnostic - Enjeux - Problématique



Les enfants constituent une population à part entière de l'espace public, dont les besoins en termes d'aménagement sont à distinguer de ceux des adultes. En effet, de part leur jeune âge, leur petite taille, leur champ visuel plus étroit, leur évaluation encore approximative des distances et des vitesses ou encore leurs capacités de jugement réduites, les enfants ont des besoins spécifiques. Ils font d'ailleurs partie des personnes dites à mobilité réduite.

La conception d'un espace public se doit donc d'intégrer une réflexion spécifique autour de ce jeune public.

Méthodologie - Outils



Penser l'espace public pour les enfants, au travers quelques principes simples :

- préférer les espaces modulables, propices à des appropriations variées ;
- contraster les différents espaces afin d'en faciliter la compréhension (par exemple avec un revêtement coloré pour l'espace de jeux, ou encore un matériau contrasté pour matérialiser un cheminement) ;
- favoriser les espaces publics offrant des « sous-espaces » aux ambiances et fonctions diverses ;
- utiliser des codes couleurs pour repérer des lieux et des fonctions ;
- penser la communication et la signalétique de façon très visuelle (par exemple à l'aide de pictogrammes, de photos, d'images) ;
- proposer des lieux qui permettent à l'enfant une autorégulation.

Penser l'espace public avec les enfants, au moyen de quelques idées simples. En phase de conception, comme en phase de réalisation, l'implication des bénéficiaires est garant d'une bonne appropriation de l'espace public. Et s'il est désormais courant d'associer la population, rares sont encore les projets qui impliquent spécifiquement des enfants.

Cette implication peut se faire au moyen : de conseils d'enfants, de participation à des jurys, de mobilisation de visuels, d'organisation de visites d'espaces publics comparables, de mise en situation au sein d'espaces temporaires, de visites de site...

Gouvernance - Acteurs



Penser l'espace public pour et avec l'enfant nécessite de s'appuyer sur des professionnels qualifiés, à même de formuler les besoins de ce public, d'en libérer la parole et d'en choisir les modes d'expression les plus appropriés.

Aussi, il peut être utile de s'entourer d'enseignants, de psychomotriciens, d'assistantes maternelles, de psychologues, etc.

Financements



Penser la place de l'enfant dans l'aménagement n'occasionne pas de réel surcoût dans la mesure où cela est intégré dès la conception du projet. Et pour ce qui est de son implication effective, associer les écoles autour d'un projet éducatif constitue un moyen efficace de mener une concertation à moindre coût.

Des exemples pour illustrer

Nom de la collectivité : Fondation Pro Juventute - Laussane - Suisse

Contexte de la commune : La fondation Pro Juventute est partie d'un constat simple : les espaces publics sont trop souvent pensés pour les adultes, par des adultes. Ainsi, la fondation souhaite sensibiliser le grand public à la nécessité de créer davantage d'espaces de liberté adaptés aux enfants. Pour ce faire, elle a lancé la campagne « Espace de liberté - Plus d'espace pour nous! Les enfants aussi ont le droit de façonner notre monde ».



Pour plus d'informations : info@projuventute

Impliquer les enfants de manière ludique

Les espaces publics sont-ils en nombre suffisant ? Sont-ils réellement attrayants pour les enfants ? Comment les rendre plus adaptés à ce jeune public ?

Pour répondre à ces questions, Pro Juventute a lancé une application destinée aux enfants, intitulée « Plus d'espace pour toi ! ». Avec cette application, les enfants peuvent indiquer quels sont leurs espaces de jeux préférés, préciser pourquoi ils leur plaisent autant ou comment ils pourraient être améliorés. Cette application, qui couvre toute la Suisse, dispose d'un design et de fonctionnalités adaptés à ce jeune public.

L'enfant commence par créer son propre personnage, ou plutôt sa mascotte. Il part ensuite vers un espace de jeux de son choix dans les environs. Ce lieu est repéré sur une carte, au sein de l'application. Un personnage de jeu lui pose alors des questions pour l'aider à évaluer l'espace de jeux choisi. Par exemple : Y a-t-il des endroits où l'on peut grimper ? Y a-t-il de l'eau pour construire des châteaux de sable ? Y a-t-il un foyer pour faire griller une saucisse ?... Le personnage le questionne avec curiosité. Pour répondre, l'enfant choisit le smiley qui correspond le mieux à son évaluation.

Cette application constitue également une incitation à jouer dehors, à utiliser les aires de jeux et à découvrir de nouveaux lieux où jouer. Pour les parents, les professionnels et les enseignants, il s'agit d'une source d'informations permettant de trouver des lieux accueillants pour les enfants.



Source : Campagne pour enfants « Freiraum »
Fondation Pro Juventute

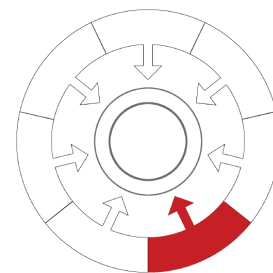
Pour aller plus loin...

La fondation suisse Pro Juventute et sa campagne « Espace de liberté – Plus d'espace pour nous ! Les enfants aussi ont le droit de façonner notre monde ».

<https://www.projuventute.ch/La-campagne-Espace-de-libert.3375.0.html?&L=1>

RETOUR





VALORISER LE PATRIMOINE

Comment caractériser le patrimoine bâti et paysager, mais aussi humain et social ?

Comment protéger et valoriser ce patrimoine ?

Comment composer avec les contraintes patrimoniales en secteur protégé ?

Comment intégrer des constructions contemporaines en tissu ancien ?



VALORISER LE PATRIMOINE

COMMENT CARACTÉRISER LE PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL, MAIS AUSSI HUMAIN ET SOCIAL ?

Une réponse en 4 points

Le code du Patrimoine définit le patrimoine comme des biens immobiliers ou mobiliers, de propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique. Caractériser le patrimoine d'un bourg permet donc d'attribuer une valeur à des bâtiments, des usages, des lieux, des savoir-faire, etc.



Diagnostic - Enjeux - Problématique

A l'étape de diagnostic, l'identification du patrimoine d'un bourg permet de se baser sur un état initial à protéger, à mettre en valeur ou à transformer, possiblement grâce au projet de revitalisation. Ce patrimoine peut être matériel ou immatériel, artificiel ou naturel, rural ou urbain, ... Il fait partie d'un héritage à transmettre, intact ou amélioré, aux générations futures et/ou à constituer pour l'avenir.

De plus, les enjeux de protection et de mise en valeur du patrimoine hérité sont à croiser avec les enjeux de requalification et de dynamisation du tissu dans lequel l'élément patrimonial prend place, de façon à ne pas figer cette évolution.

Connaissez-vous ?

La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP)



Méthodologie - Outils

Différentes méthodes peuvent être mises en oeuvre pour identifier le patrimoine d'un bourg. Concernant le patrimoine « emblématique » et bâti, les conseils de professionnels de l'architecture et du patrimoine sont à mobiliser, via des enquêtes de terrain et un inventaire précis, pour proposer ensuite une protection adéquate. En revanche, pour le patrimoine « immatériel ou naturel », dont la valeur est plus affective et propre à l'histoire du bourg, les diagnostics participatifs peuvent être l'occasion d'associer les habitants au projet, les sensibiliser et connaître leur ressenti pour savoir ce qui fait, selon eux, héritage. L'association des aînés, via des ateliers mémoire en lien avec des animations intergénérationnelles, faciliteront quant à eux le passage de la « mémoire du lieu » d'une génération à l'autre.



Gouvernance - Acteurs

La Direction régionale de l'art et de la culture (DRAC) exerce une fonction de conseil et d'expertise auprès des collectivités territoriales en matière de patrimoine. Le Service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP) et leur Architecte des bâtiments de France (ABF) veillent également à la prise en compte du patrimoine et de la qualité architecturale dans les politiques d'aménagement durable.

La Région est chargée de l'étude et de la protection du patrimoine.

Le Conseil de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement (CAUE) est également un acteur susceptible d'appuyer la collectivité dans le recensement de son patrimoine. Les habitants et les associations sont aussi une bonne entrée pour identifier les savoir-faire et les usages historiques existants sur le territoire.



Financements

La Région met en oeuvre des dispositifs d'aide et peut, parfois, assurer le financement d'études préalables pour la réalisation d'Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP).

Des exemples pour illustrer

Nom de la collectivité : Communauté de communes de Desvres-Samer - Pas-de-Calais (62)
Hauts de France

Nombre d'habitants : 21 994 habitants (31 communes)

Contexte de la commune : La CC de Desvres-Samer a entamé son projet de PLUi en 2013. Les élus se sont interrogés sur leur patrimoine naturel de grande qualité et sur la préservation d'un patrimoine bâti. Le Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale a proposé un accompagnement spécifique pour identifier le patrimoine bâti d'intérêt local.

Pour plus d'informations : Delphine Panossian, Chargée de mission patrimoine
dpanossian@parc-opale.fr

Un inventaire participatif du patrimoine dans le cadre d'un PLUi

En dehors d'une église emblématique, le patrimoine bâti de la CC de Desvres-Samer, composé de fermes, de maisons en torchis et de manoirs, n'est pas vraiment identifié et reconnu par les habitants. Pour les mobiliser sur la question du devenir de ce patrimoine et de sa protection, la CC de Desvres-Samer a lancé un appel au volontariat pour réaliser un inventaire avec l'aide du PNR des Caps et Marais d'Opale.

Sensibiliser les habitants

Une trentaine de participants volontaires ont été accompagnés par un bureau d'études spécialisé dans le patrimoine bâti. Après une formation d'une demi-journée, les volontaires ont parcouru le territoire par binôme et réalisé un recensement des bâtiments qui n'avaient pas été ou peu modifiés depuis leur construction. Une sélection a été menée et les bâtiments ont fait l'objet de fiches détaillées.

540 bâtiments ont été proposés à la protection dans le cadre du PLUi au titre de l'article L123-1-5-iii-2° du Code de l'urbanisme qui permet « d'identifier les éléments de paysage [...] immeubles, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique [...] et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Légitimer la démarche intercommunale

Pour intégrer la protection de ces bâtiments dans le règlement du PLUi, le fait que les propositions émanent du travail des habitants a minimisé les réticences des propriétaires de ces bâtiments.

« Le fait de passer de l'inventaire à la protection réglementée n'est pas simple : les propriétaires concernés s'inquiètent et parfois des contraintes futures. Mais le fait que l'inventaire ait été participatif nous apporte une réelle légitimité. » Claude Prudhomme, Président de l'EPCI.

Et après...

Cette démarche a ensuite porté ses fruits dans plusieurs communes de l'EPCI où les habitants sont restés mobilisés sur le sujet et l'ont investi, par exemple avec l'extension de cet inventaire au patrimoine naturel. Au-delà de la sensibilisation de la population à la protection de son patrimoine, l'exercice a permis d'engendrer une dynamique autour de la création d'un parcours touristique dans les différentes communes du territoire en lien avec l'office du tourisme.

Pour aller plus loin...

« Préservation du patrimoine bâti et développement durable : une tautologie ? Les cas de Nantes et Angers »

Isabelle Garat, Maria Gravari-Barbas et Vincent Veschambre

<https://developpementdurable.revues.org/4913>

VALORISER LE PATRIMOINE

COMMENT PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE ?

Une réponse en 4 points

Les efforts de protection et de conservation du patrimoine n'auraient pas de justification en soi si l'objectif poursuivi n'était pas de mettre les richesses du patrimoine à la disposition du plus grand nombre. Les actions de valorisation et de diffusion assurent le rayonnement du patrimoine, qui devient lieu de rencontre et d'échange, vecteur du développement économique, touristique et local.



Diagnostic - Enjeux - Problématique

L'ensemble du **patrimoine bâti et non bâti** contribue à l'identité et à la qualité du cadre de vie des territoires. Le patrimoine bâti notamment a été parfois oublié voir menacé de disparition, faute d'usage. Après le **travail d'identification** de ce patrimoine, au-delà de sa sauvegarde et de sa valorisation en tant qu'immeuble, c'est sa **reconversion** et son **adaptation à de nouveaux usages** et de nouvelles fonctions qui garantiront sa longévité et sa protection.



Méthodologie - Outils

Un certain nombre d'outils sont mobilisables pour protéger et valoriser le patrimoine :

- en utilisant des outils de gestion des sites patrimoniaux remarquables : Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), secteur sauvegardé ou Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), etc. ou sous forme de conseils et de sensibilisation ;
- en faisant appel au CAUE pour des conseils de sensibilisation ;
- en encourageant les actions d'amélioration avec des procédures incitatives comme la mise en place d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ;
- en imposant aux opérateurs d'agir avec des procédures coercitives, par exemple l'Opération de restauration immobilière (ORI) ;
- en acquérant un immeuble ou un terrain stratégique et valorisable. Cela permet d'initier une opération de valorisation et d'espérer un effet levier sur les investisseurs privés, grâce à la procédure de bien en état d'abandon manifeste, ou de bien vacant et sans maître.



Gouvernance - Acteurs

Au-delà des acteurs traditionnels qui œuvrent à l'identification, la protection et la valorisation du patrimoine (tels que les architectes, historiens, urbanistes, services du patrimoine, CAUE, etc.). On peut citer les **communes labellisées Villes et Pays d'Art et d'Histoire** qui s'engagent dans une démarche active de connaissance, de conservation, de médiation et de soutien et à la qualité architecturale et du cadre de vie. Certaines font appel à un animateur du patrimoine afin de sensibiliser le public mais aussi les entreprises du bâtiment qui interviennent dans le secteur sauvegardé, les artisans, les services de la ville, etc.



Financements

Concernant les labels Villes et Pays d'art et d'histoire, le ministère de la Culture et de la Communication apporte un soutien aux collectivités locales. Outre un accompagnement financier pendant les cinq premières années de la convention, il se traduit par des formations à l'intention des animateurs de l'architecture et du patrimoine et des guides-conférenciers, un appui à la réalisation de documents d'information, d'expositions et d'outils pédagogiques.



Des exemples pour illustrer

Nom de la collectivité : Communauté de communes de la Fave - Vosges (88) - Grand Est

Nombre d'habitants : 2 291 habitants (7 communes)

Contexte de la commune : La collectivité est impliquée dans la valorisation de son patrimoine bâti et naturel à travers notamment un plan pour le paysage. En 2000, afin d'encourager les rénovations qui respectent le bâti rural, elle élabore un guide-conseil architectural et paysager en s'appuyant sur les compétences techniques d'un bureau d'études et du Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) des Vosges.

Pour plus d'informations : ccfave.paysage@wanadoo.fr

La réalisation d'un guide-conseil architectural et paysager

Le guide-conseil doit permettre à la population du canton d'acquérir une meilleure connaissance du patrimoine bâti local pour l'aider ensuite dans des projets de rénovation et d'aménagements qui soient respectueux de l'identité locale. Aussi, ce guide comprend-il à la fois des fiches « analyse » de l'habitat traditionnel et des fiches « conseil » qui répondent à des questions concrètes liées à l'entretien, la rénovation et la transformation du bâti rural.

Il s'articule autour de plusieurs actions menées concomitamment par les collectivités :

- des programmes de rénovation de façades ;
- des plans locaux d'urbanisme patrimoniaux qui visent à mieux intégrer les enjeux architecturaux, urbains et paysagers et favoriser la participation des habitants ;
- une opération de sensibilisation tout public sur le thème de l'évolution des paysages ;
- une politique de sensibilisation du public, à l'initiative du parc naturel régional des Ballons des Vosges, visant à encourager l'utilisation de végétaux locaux pour l'aménagement des abords des habitations ;
- une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).

Le mot des élus

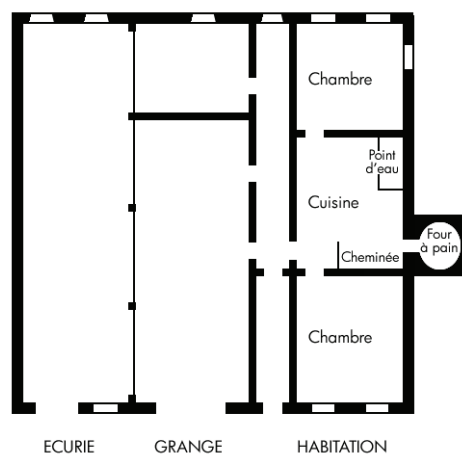
Après la publication du document, les élus ont conclu à l'importance d'une sensibilisation architecturale en continu auprès des habitants (avec une volonté de continuer les permanences-conseils par le CAUE) et à la nécessité de sensibiliser les artisans locaux aux techniques anciennes et à l'architecture locale.

« Travailler sur le bâti, c'est valoriser un territoire intéressant pour l'œil et c'est créer du lien social. En quinze ans, le visage du canton a complètement changé. » (un élu communautaire)

Pour aller plus loin...

La DDT des Vosges met en place une boîte à outils sous forme de fiches pour requalifier les espaces bâtis dans les centres des bourgs et des villages.

<http://www.vosges.gouv.fr/Politiques-publiques/Aménagement-du-territoire-construction-logement-et-développement-durable-et-fonds-européens-Accessibilité/Requalification-des-bourgs-et-villages>



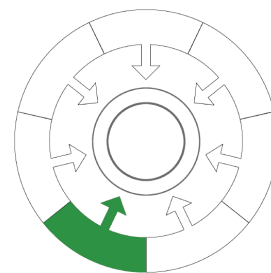
Source : Ferme traditionnelle - Commune La Grande Fosse



Source : Ferme traditionnelle - Commune Le Beaulay

RETOUR





PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT INTÉGRER LES RISQUES NATURELS

Comment transformer une contrainte naturelle en opportunité ?

Comment proposer des conditions d'habitat saines et économes en énergie ?

Comment mobiliser les capacités locales de production d'énergie ?



PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT - INTÉGRER LES RISQUES NATURELS

COMMENT TRANSFORMER UNE CONTRAINTE NATURELLE EN OPPORTUNITÉ ? *(Rédaction en cours)*

Une réponse en 4 points



Diagnostic - Enjeux - Problématique

Connaissez-vous ?

Approche environnementale
de l'urbanisme (AEU) initiée par
l'Ademe

[http://www.ademe.fr/expertises/
urbanisme-amenagement/
passer-a-laction/approche-
environnementale-lurbanisme-2](http://www.ademe.fr/expertises/urbanisme-amenagement/passer-a-laction/approche-environnementale-lurbanisme-2)



Méthodologie - Outils



Gouvernance - Acteurs



Financements

Des exemples pour illustrer

Nom de la commune : La Rivière - Isère (38) - Rhône-Alpes

Nombre d'habitants : 781 habitants en 2014

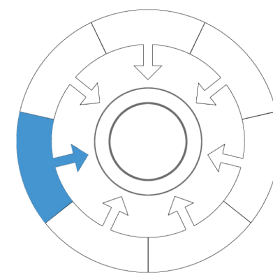
Contexte de la commune :

Pour aller plus loin...

Réussir la planification et l'aménagement durables - Guide méthodologique - AEU2 - L'urbanisme durable
- Ademe - 2013.

RETOUR





OPTIMISER LES RESSOURCES FONCIÈRES

Pourquoi anticiper sa gestion foncière ?

Comment mettre en place une stratégie foncière ?

Comment reconquérir une friche urbaine industrielle ?

Comment concilier intérêts privés et publics ?



OPTIMISER LES RESSOURCES FONCIÈRES

COMMENT METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE FONCIÈRE ?

Une réponse en 4 points

La connaissance détaillée des évolutions foncières est un préalable indispensable à la prise de décision en matière d'urbanisme.



Diagnostic - Enjeux - Problématique

Pour s'inscrire dans une évolution durable et réfléchie de son territoire, la collectivité met en place une stratégie foncière en s'appuyant sur des observatoires. Ces derniers constituent des outils de prospection des collectivités et des opérateurs fonciers (SEM, OPAC, ...) pour la mise en oeuvre de leur stratégie. Ils permettent notamment d'identifier les terrains disponibles ou les disponibilités à venir.

Connaissez-vous ?

Les outils de l'action foncière publié par le Cerema
<http://outil2amenagement.cerema.fr/outils-de-l-action-fonciere-a657.html>



Méthodologie - Outils

Outre l'observation qui est une phase essentielle, les niveaux d'intervention sont multiples et concernent :

- la planification : SCoT, PLU, PLH, etc.
- les outils d'aménagement opérationnel : ZAC, lotissement, Permis de construire groupé, etc.
- les outils de maîtrise foncière : DPU, ZAD, expropriation, etc.
- les outils de mobilisation foncière : VEFA, AFU, bail, etc.
- les outils fiscaux et financiers : PVR, PAE, TLE, TFPNB, etc.
- les acteurs et structures publiques : EPF, DAF, Safer, etc.

Connaissez-vous ?

Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques
http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/C-Guide-action-fonciere_reserves_foncieres_cle7bd1ec.pdf



Gouvernance - Acteurs

L'Établissement public foncier local (EPFL) a pour mission d'assister les collectivités dans leurs acquisitions foncières et immobilières. Cette mission de conseil et d'assistance représente une compétence stratégique et opérationnelle qui leur confère, aujourd'hui, un rôle déterminant sur le marché local du foncier, aux côtés des acteurs publics de l'aménagement. En étendant davantage leur champ d'action et leur outil d'intervention, la loi ALUR renforce leur rôle majeur dans la définition des stratégies locales.

En savoir plus

Renforcer l'intervention des établissements publics fonciers
http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_alur_renforcement_intervention_epf.pdf



Financements

Les recettes de l'EPFL comprennent le produit de la Taxe spéciale d'équipement (TSE). Le produit de cette taxe est arrêté chaque année par l'assemblée générale de l'EPFL dans les limites d'un plafond fixé à 20 €/habitant situé dans son périmètre d'action.

Quels coûts pour la collectivité ?

Des exemples pour illustrer

Nom de la collectivité : Communauté de communes Josselin Communauté - Morbihan (56) - Bretagne

Nombre d'habitants : 12 031 habitants en 2013 (12 communes)

Contexte de la commune : Engagée dans la définition de son projet de territoire, l'EPCI Josselin Communauté s'est fixé comme objectif la redynamisation de son tissu économique, passant notamment par la requalification des parcs existants : la Belle Alouette (Josselin et Guillac), la Rochette (Josselin et Lanouée), Caradec (Guégon)

Les objectifs

Identifier et mobiliser des gisements fonciers au sein des zones d'activités.

La coordination

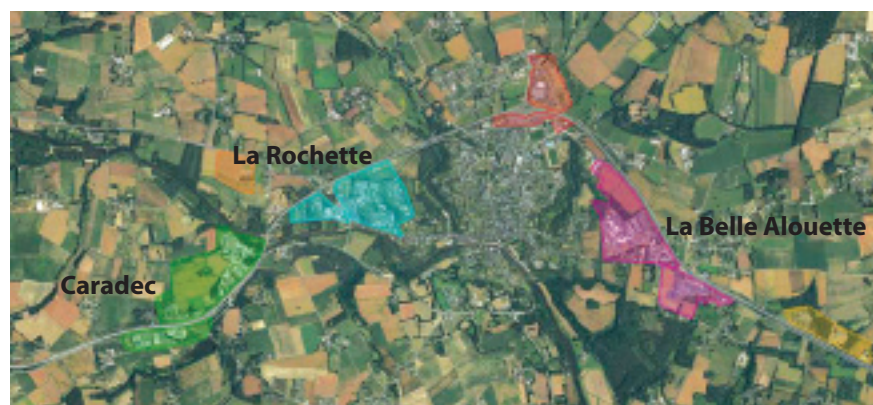
L'EPF assiste l'EPCI dans une démarche de référentiel foncier

5 étapes

1. Analyse du tissu et du marché foncier du territoire.
2. Analyse des disponibilités foncières et immobilières, repérage des unités foncières non optimisées au sein de chaque zone.
3. Qualification des gisements fonciers et immobiliers : Sont-ils facilement mobilisables ? Quelle est la qualité du bâti ? etc.
4. Enquête et analyse des besoins des entreprises.
5. Identification des outils et leviers existants pour libérer un foncier répondant aux besoins des entreprises, tout en densifiant les zones existantes.

Les conclusions

La convention opérationnelle passée avec la CC Josselin Communauté définit également des périmètres de veille foncière sur lesquels l'EPF est susceptible d'intervenir au gré des opportunités. Les projets développés sur ces périmètres devront permettre une optimisation de l'utilisation du foncier.



Punaise verte : parcelle disponible
Punaise rouge : parcelle occupée
Source : Josselin Communauté

Pour aller plus loin...

<http://www.josselin-communaute.fr/Vie-economique>

OPTIMISER LES RESSOURCES FONCIÈRES

COMMENT RECONQUÉRIR UNE FRICHE URBAINE INDUSTRIELLE ?

Une réponse en 4 points

Pour limiter la destruction de terres agricoles, les collectivités n'ont parfois d'autre alternative que celle de reconquérir des zones en déshérence, héritage d'un passé industriel révolu.



Diagnostic - Enjeux - Problématique

Les friches constituent souvent des « verrues » qui nuisent au paysage urbain et entraînent un effet négatif sur la valeur du foncier avoisinant qui peut devenir contagieux pour l'ensemble du quartier ; la collectivité a donc intérêt à traiter assez vite certaines friches.



Méthodologie - Outils

La reconversion d'une friche consiste à lui trouver une vocation nouvelle permanente ou transitoire vers une utilisation définitive. Une tâche complexe qui procède par la mise en synergie de nombreux acteurs. L'élaboration d'un projet préalable est nécessaire.

Les outils réglementaires permettent différents types d'actions : mise en sécurité, recensement des friches et principe de pollueur-payeur. La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), promulguée le 24 mars 2014, a renforcé certains outils dans le domaine de la résorption des friches et de leur connaissance.

En savoir plus

Dans le Plan local de l'urbanisme (PLU), la loi Alur introduit la notion de « secteurs d'information sur les sols » comprenant les terrains où la connaissance de la pollution justifie des études plus approfondies en cas de changement d'usage. Ces secteurs doivent être définis par l'Etat et pourront être annexés au PLU. En cas de projet de construction, cela implique une étude d'un bureau certifié dans le domaine des sites pollués. Ils sont soumis à infor-



Gouvernance - Acteurs

La complexité de la résorption des friches vient également de la multiplicité des acteurs et de leurs intérêts divergents :

- le propriétaire du site dont les intentions sont à prendre en compte ;
- la collectivité et notamment le maire qui a pouvoir de police ;
- les administrations (DDTM, DREAL...)
- les partenaires publics (EPCI, département, région, les établissements consulaires, l'EPF, les Sociétés d'économie mixte d'aménagement...)
- les investisseurs privés ;
- les habitants.



Financements

Les Etablissements publics fonciers locaux (EPFL) sont des outils d'action foncière à l'échelle intercommunale. L'EPFL réalise, pour son compte, celui de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière (bâtie ou non bâtie) en vue de constituer des réserves foncières ou de réaliser des opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme ou, depuis la loi sur le Développement des territoires ruraux du 23 février 2005, les acquisitions foncières nécessaires à la protection des espaces agricoles et naturels périurbains.

Les EPFL, régis par l'article L.324-1 du Code de l'urbanisme, ont le statut d'Etablissement public local à caractère industriel et commercial (EPIC), ce qui leur confère une autonomie juridique et financière.

L'Ademe

L'Ademe met ses capacités d'expertises et de conseil à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale. L'agence aide au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre et ce, dans les domaines suivants : la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit.

Des exemples pour illustrer

Nom de la collectivité : Béthune - Pas-de-Calais (62) - Les Hauts de France

Nombre d'habitants : 29 000 habitants

Contexte de la commune : La ville de Béthune a des possibilités de développement urbain limitées alors qu'elle est soumise à une très forte pression immobilière et que la demande en logement est une des plus élevée de la région.

Les objectifs

Pour répondre à cette demande, la ville de Béthune a engagé une politique de recyclage foncier, notamment en se rendant acquéreur de friches industrielles ou urbaines. La friche industrielle Testut (ancienne fabrique d'horloges et de balances) en fait partie. D'une superficie de 6 hectares, elle est située au coeur d'un triangle constitué par le centre-ville, la gare TGV et l'Université.

La libération de ces terrains constituait une opportunité de renouvellement urbain durable pour la construction de logements à haute qualité environnementale et à haute performance énergétique.

La démarche

Le contexte de la friche Testut était contraignant :

- pollutions potentielles (métaux lourds, radioactivité) ;
- gestion délicate des eaux (ancienne zone basse de la ville) ;
- présence d'infrastructures de transports (bruit) ;
- îlots urbains proches d'habitats dégradés ou insalubres.

L'objectif d'en faire un écoquartier était donc ambitieux mais il permettait de tester différentes méthodes et techniques qui pourraient ultérieurement être reproduites, en tout ou partie, à Béthune mais aussi dans l'agglomération.

Les principales caractéristiques de ce projet sont :

- de nouvelles formes urbaines denses : 400 logements sur un peu plus de 5 hectares ;
- des logements à très haute performance énergétique avec un pourcentage de logements « passifs » ;
- un recours à l'énergie renouvelables photovoltaïque et le raccordement au réseau de chauffage urbain ;
- des aménagements urbains à haute qualité environnementale : gestion des eaux, des déchets, des matériaux de construction (chantier « vert »), éclairage public, espaces verts (trame verte urbaine) ;
- une politique de déplacement : desserte par TCSP, stationnement en périphérie, cheminements doux et sécurisés.

La méthode

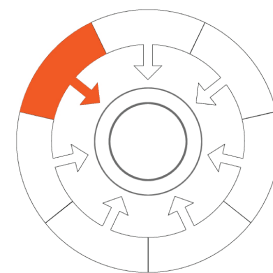
En partenariat avec la Région et l'Ademe, la ville de Béthune, en lien avec la Communauté d'Agglomération, ont lancé en 2003, un programme d'actions et d'études visant à élaborer le programme du projet d'écoquartier.

En préalable, afin d'intégrer un maximum de partenaires, la ville a constitué un comité de pilotage et de suivi. Les membres de ce comité de pilotage ont participé à plusieurs visites en Allemagne et aux Pays-Bas et à des réunions de travail sur les thématiques à développer dans le futur projet. Toutes les études présentées au comité de pilotage ont été discutées afin d'être validées par tous les partenaires.

L'opération achevée en 2012 constitue la première tranche du projet qui pourrait être suivie d'une seconde tranche portant sur environ 3 hectares et 200 à 250 logements. Cette seconde tranche assurerait la connexion urbaine avec le nouveau pôle urbain de la gare.

RETOUR





DÉVELOPPER LES COMMERCE ET LES SERVICES

Comment maintenir et valoriser les commerces existants ?

Comment attirer de nouveaux commerces ?

Qu'est-ce qu'une maison de services au public ?

Comment attirer les professionnels de santé ?



DÉVELOPPER LES COMMERCE ET LES SERVICES

COMMENT MAINTENIR ET VALORISER LES COMMERCE EXISTANTS ?

Une réponse en 4 points

Les commerces sont essentiels à la dynamique d'un centre-bourg. La dynamique passe nécessairement par le maintien des commerces existants et par leur valorisation.



Diagnostic - Enjeux - Problématique

Quand le projet est lié à l'activité commerciale d'un centre-bourg, le diagnostic doit se baser sur une évaluation complète de l'offre commerciale présente sur la commune afin d'avoir une vision précise et complète des besoins et des objectifs à atteindre.

Connaissez-vous ?

Le site de la Chambre de commerce et d'industrie (CCI) de France
<http://cci.fr>



Méthodologie - Outils

Le Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC) peut être obtenu en répondant à un appel à projet.

Ce dispositif vise à :

- promouvoir une offre de proximité qui répond à l'évolution des attentes des consommateurs ;
- préserver le savoir-faire des Très petites entreprises (TPE) des secteurs du commerce, de l'artisanat et des services, et donner à celles-ci les moyens de se moderniser et de se développer ;
- favoriser la redynamisation des territoires.



Gouvernance - Acteurs

Dans le cadre du Nouveau conseil aux territoires (NCT), la DDT (M) peut être sollicitée pour accompagner la collectivité dans une réflexion plus globale de redynamisation d'un centre-bourg.



Financements

L'aide accordée par le FISAC peut être au maximum de :

- 30% pour les dépenses de fonctionnement ;
- 20 % pour les dépenses d'investissement (ou 30 % pour les aménagements liés à l'accessibilité des locaux).

En savoir plus

Le site du FISAC
<http://www.entreprises.gouv.fr/secteurs-professionnels/artisanat/le-fisac>

Des exemples pour illustrer

Nom de la collectivité : Saint-Omer - Pas-de-Calais (62) Hauts de France

Nombre d'habitants : 14 164 habitants en 2014

Contexte de la commune : Organisé entre juin et octobre 2014, le Grenelle du commerce et de l'artisanat a fait émerger, grâce à la concertation, 50 mesures pour redynamiser le centre-ville audomarois.



Les objectifs

L'ambition du Grenelle du commerce audomarois est de favoriser le développement d'un commerce équilibré dans la ville. Il s'est agit d'établir une feuille de route dans le but de consolider et de renforcer la place du commerce et de l'artisanat. La volonté était de solliciter la participation de tout le monde.

Le déroulement

Lancé en juin 2014 par une réunion plénière, les états généraux du commerce ont fait l'objet de 4 ateliers thématiques. Ils se sont réunis 4 ou 5 fois durant l'été avant de rendre leurs conclusions en octobre. En parallèle, une adresse E-mail a été mise en fonction pour recevoir des contributions. Dans le même temps, une réflexion sur le marché de Saint-Omer a été menée.

La coordination

Un comité de pilotage a été formé, autour du maire et du conseiller municipal délégué au commerce . Il réunissait les représentants des Chambres de commerce et d'industrie et de métiers ainsi que les représentants des associations commerciales de Saint-Omer. Certains d'entre eux ont animé les ateliers.

La réunion de lancement

Le Grenelle du commerce et de l'artisanat a été lancé en juin 2014 à Saint-Omer. Face aux professionnels et leurs représentants, les responsables politiques et économiques ont dressé quelques perspectives. Une étude réalisée par la Chambre de commerce et d'industrie dans l'hyper centre-ville a été présentée ainsi que 3 grands projets intercommunaux pour une agglomération plus attractive : la Maison du marais, le complexe piscine - salle de spectacle et le pôle gare.

Les 4 ateliers

Les ateliers se sont réunis pour la première fois avant la réunion plénière. Les participants au Grenelle du commerce ont été répartis dans 4 ateliers :

1. Animation et attractivité de Saint-Omer : les festivités de Noël et l'image de marque du centre-ville.
2. Mobilité et environnement urbain : le stationnement, la signalétique, la rénovation des trois places du centre-ville, l'éclairage public, ...
3. L'équilibre commercial au sein de l'agglomération : la répartition des équipements commerciaux dans l'agglomération, l'évolution du commerce en centre-ville et en périphérie, la charte d'urbanisme commercial et la nature des relations entre les centres commerciaux de périphérie et le commerce de centre-ville.
4. L'immobilier commercial : la question des loyers trop élevés des commerces du centre-ville, la création d'une pépinière commerciale, ...

Les conclusions

Début novembre 2014, le maire de Saint-Omer a rendu les conclusions du Grenelle du commerce pour attirer le consommateur dans la ville. Il en est ressorti 50 mesures immédiates ou qui nécessitent une expérimentation et de gros projets à approfondir.

Pour aller plus loin...

Quelques exemples de projets

<https://directioncentreville.wordpress.com/2014/11/13/le-grenelle-du-commerce-de-saint-omer/>

DÉVELOPPER LES COMMERCE ET LES SERVICES

COMMENT ATTIRER LES NOUVEAUX COMMERCE ?

Une réponse en 4 points

« Il n'y a pas de commerce en forme quand la ville est malade et il n'y a pas de ville en forme quand le commerce est malade. » Robert Rochefort - 30 propositions pour moderniser le tissu commercial des villes - Rapport du Crédoc - 2008.

La survie d'un centre-ville est donc lié à la survie de ses commerces et à sa capacité à en attirer de nouveaux.



Diagnostic - Enjeux - Problématique

Nombre de villes sont aujourd'hui confrontées à la concurrence du e-commerce et du commerce de périphérie, alors même que les commerces de proximité participent au renforcement du lien social, offrent une opportunité de développement économique et de création d'emplois, répondent aux difficultés liées au vieillissement de la population et au développement durable. Pour faire face à cet enjeu les collectivités doivent s'efforcer d'attirer de nouveaux commerces et de les pérenniser. S'il est nécessaire de cibler les attentes des riverains, il est également important de faciliter l'installation de ces commerces.



Méthodologie - Outils

Le droit de préemption commercial (loi du 2 août 2005 en faveur des PME) permet à une collectivité territoriale de se substituer à l'acquéreur lors de la vente de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou baux commerciaux aliénés à titre onéreux [art. L. 214-1 du code de l'urbanisme et décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007]. La procédure du droit de préemption commercial suppose au préalable la définition d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, dont l'étendue, le contour ou la superficie sont laissés à la libre appréciation du conseil municipal (centre-ville, quartiers, rues...) après avis des chambres consulaires. La loi du 18 juin relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, a instauré la possibilité de déléguer le droit de préemption à un établissement public ou un concessionnaire. Elle a par ailleurs étendu de deux à trois ans le délai dont dispose la commune pour identifier un repreneur du fonds de commerce en cas de mise en location-gérance.

Connaissez-vous ?

Boutiques éphémères

Ce concept permet de mettre en relation des propriétaires de locaux vacants et des commerçants désireux de tester un produit ou un service pour une durée limitée



Gouvernance - Acteurs

La collectivité - La Chambre de commerce et d'industrie (CCI)



Financements

Opérateur public créé en 1998, l'Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA) accompagne les collectivités locales dans la reconquête de leurs zones commerciales et artisanales de proximité au sein des quartiers en difficulté. Il intervient, à la demande du maire ou du président de l'EPCI, sur l'ensemble des quartiers prioritaires de la Politique de la ville, notamment ceux qui font l'objet de renouvellement urbain, en partenariat avec l'ANRU. L'EPARECA vise prioritairement trois objectifs :

- maintenir un service de proximité pour les habitants des quartiers fragiles ;
- mener à bien le projet commercial, sa programmation, sa réalisation, son exploitation et garantir sa réussite dans la durée ;
- remettre les espaces commerciaux sur le marché de l'investissement.

Des exemples pour illustrer

Nom de la collectivité : Moulins - Allier (03) - Rhône-Alpes-Auvergne

Nombre d'habitants : 21 885 habitants

Contexte de la commune : La municipalité de Moulins a élaboré un plan de bataille pour revitaliser son centre-ville, qui souffre, comme d'autres, de la concurrence du E.commerce et des commerces de périphérie.



Marché couvert : les Halles

Un manager du centre-ville

Premier acte, elle a recruté, début 2017, un manager du centre-ville, Cyril Martin. Il a deux missions, rappelle le maire de Moulins, Pierre-André Périssol : « Rechercher des enseignes, faciliter les reprises, en accompagnant l'installation du commerçant jusqu'au bout, mais aussi parvenir, sur le plan immobilier, à créer une offre commerciale adaptée en termes de loyers. »

Coup de pouce financier

La municipalité a accordé une aide de 10 000 € aux commerçants qui viennent installer un commerce dans un local vide depuis plus de trois mois, dans les secteurs d'équipement de la personne, la maison, loisirs, culture. Sur les six premiers mois de 2017, six dossiers ont été validés : FG Grafik, Kidz, Disqu'Air (qui ont déjà ouvert), une boutique de bijoux fantaisie, The Athlete's foot et Voodoo (qui ouvrent prochainement). La Ville a modifié, en juin 2017, ce dispositif d'aide : désormais l'aide est fixée à 5 % du montant des travaux et de l'acquisition, avec un montant minimum de 5 000 € et un maximum de 50 000 €.

Modifications de règles d'urbanisme

La Ville a modifié le Plan local d'urbanisme (PLU). « Dans l'hypercentre, place d'Allier, rue d'Allier et dans quelques rues adjacentes, quand un local occupé par un commerce changera de destination, il devra désormais conserver un usage commercial, explique le maire. Qu'une banque ou qu'une assurance s'y installent, ce ne sera plus possible. C'est l'illustration de notre politique de faciliter une offre commerciale adaptée. »

La Ville a voté un droit de préemption sur les fonds artisanaux, de commerce, baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial sur les transactions de moins de 500 000 €.

Une étude confiée à un cabinet

La ville a demandé au cabinet AID, basée dans la région lyonnaise, un diagnostic précis et un plan d'actions : il doit établir quels secteurs commerciaux privilégier, quelles surfaces, quelle communication... Un point d'étape sera fait à la rentrée avec les commerçants.

Stationnement : pas de changement

La municipalité n'envisage pas de modifier sa politique de stationnement. « Nous avons multiplié les places accessibles sur une durée limitée dans l'hypercentre, le seul moyen de garantir une rotation des véhicules et d'éviter les voitures qui stationnent toute la journée », soutient le maire, qui rappelle que les clients des commerces des Halles bénéficient d'une heure trente de parking gratuit, moyennant 5 € d'achat, le samedi de 14 à 20 heures. Pour les clients de Monoprix, c'est toute la semaine.

Un accompagnement des commerces qui ouvrent

Pour accompagner les ouvertures de commerces en centre-ville, une quinzaine en cours, la ville a lancé sur son site internet et sur les réseaux sociaux, un jeu sur le thème : Devine quel est le commerce qui ouvre ?

Pour aller plus loin...

DÉVELOPPER LES COMMERCE ET LES SERVICES

QU'EST-CE QU'UNE MAISON DE SERVICES AU PUBLIC

Une réponse en 4 points

L'exode des services publics isole un peu plus les communes rurales de l'hexagone. Pour faire face à ce manque crucial et continuer d'assurer un accès aux services publics à leurs concitoyens, les collectivités ont la possibilité de créer « Les Maisons de services au public ».



Diagnostic - Enjeux - Problématique

Pour faire face au recul des services publics dans les zones rurales, les « maisons de services publics » ont été créées à partir des années 1990. En 2010, elles sont devenues des « maisons de services au public ».

Ces lieux (dépendant généralement des communes ou communautés de communes) permettent de mutualiser les moyens de neuf grands opérateurs nationaux de services dont La Poste et d'offrir un bouquet de services élargi au public, adapté aux besoins de la population d'un territoire donné.



Méthodologie - Outils

Les collectivités ou associations porteuses d'un projet de création doivent signer une convention locale avec les opérateurs nationaux et locaux de services de proximité. En un lieu unique, les usagers particuliers ou professionnels sont accompagnés par des animateurs formés par les opérateurs partenaires pour faciliter l'accès à leurs services. Le groupe La Poste a mis à disposition ses locaux sur l'ensemble du territoire.



Gouvernance - Acteurs

- Pôle emploi
- La Caisse Nationale d'assurance maladie des travailleurs salariés (Assurance Maladie)
- La Caisse nationale d'assurance vieillesse (Assurance Retraite)
- La Caisse Nationale des Allocations Familiales (CNAF)
- La Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole (MSA)
- La Poste
- GRDF



Financements

Les maisons de service au public labellisées par le Préfet peuvent bénéficier de financements de l'État et des opérateurs nationaux.

Les maisons de service au public portées par la poste sont quant à elles financées pour moitié par le fonds de péréquation territorial.

Des exemples pour illustrer

Nom de la collectivité : Communauté de communes Thiérache-Sambre-et-Oise – Aisne (02)
Hauts de France

Nombre d'habitants : 17 536 habitants (36 communes)

Pour plus d'informations : <http://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/Experiences/Experiences&cud=1250279347161>

Une demi-journée par mois, un camping-car aménagé amène les services publics au plus près des habitants sur le territoire de la communauté Thiérache-Sambre-et-Oise. Lancé à titre expérimental, cette Maison de services au public (MSAP) itinérante a déjà démontré son efficacité.

«Des services de proximité dans votre village» annonce le site de la communauté de communes Thiérache-Sambre-et-Oise (36 communes, 17.536 habitants). C'est une réalité depuis le mois de janvier 2017 sur ce territoire rural, au taux de chômage important. Deux agents de la communauté de communes - dont un volontaire en service civique - sont aux manettes de ce nouveau service itinérant. Dans le camping-car, tout a été prévu : le matériel informatique (ordinateur, imprimante, scan) et le mobilier pour la documentation des partenaires : CAF, MSA, Carsat, CPAM, Pôle emploi, mission locale. La suggestion est venue de la préfecture, la communauté de communes a su saisir la balle au bond.



Un conseiller des services publics itinérants aide les habitants à s'acquitter de leurs procédures administratives, le 27 avril 2017 dans un camping-car garé à Lesquielles-Saint-Germain

Ce camping-car financé à 50% par l'Etat se gare une demi-journée par mois dans le centre des 32 plus petits villages pour aider les habitants dans leurs démarches administratives.

Deux fonctionnaires peuvent recevoir confortablement deux personnes à la fois pour s'entretenir confidentiellement de questions concernant la CAF, la Sécurité sociale, Pôle emploi, les impôts ou la retraite.

«Le public est varié : des personnes âgées, des gens non véhiculés ou d'autres ayant des soucis avec les démarches sur internet. Mais ils ont surtout besoin de contact humain : ils nous parlent de tout, de leurs difficultés, car ils se sentent en confiance. On crée du lien social... une vraie notion de service au public», estime Angélique Humbert, chargée de mission du service public itinérant.

Pour aller plus loin...

<http://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr>

RETOUR

