

Faire battre le cœur des villes et des villages

Synthèse



FORUM RÉGIONAL - 10 AVRIL 2018

ROMORANTIN-LANTHENAY



Un grand MERCI

Aux 18 intervenant·es venus partager leurs analyses, réflexions et expérience sur la revitalisation des cœurs de villes et bourgs : élu·es, universitaires, experts, porteurs de projets dans les territoires

À toutes celles et ceux qui ont participé à l'organisation de ce forum : services de l'Etat et de la Région en Centre-Val de Loire et équipe de Villes au Carré

Aux 240 participant·es à cette rencontre régionale

Aux équipes de la ville de Romorantin-Lanthenay et à son maire, qui ont accueilli cette manifestation



Villes au Carré est le réseau régional des politiques de cohésion sociale et territoriale en Centre-val de Loire.

C'est à la fois un outil de dialogue territorial pour faciliter une prise de recul et des alliances nouvelles, une ressource pour renforcer la capacité à agir des élu·es, actrices et acteurs, habitant·es et un catalyseur pour soutenir et partager des solutions créatives.

Il fait partie du réseau national des centres de ressources politique de la ville [RNCRPV], soutenu par le CGET.

Il porte l'animation du réseau des élu·es des villes petites et moyennes en Centre-Val de Loire à la demande de la Région.



À propos du forum régional, organisé par l'État et la Région Centre-Val de Loire, avec l'appui de Villes au Carré

La dévitalisation des centres-bourgs et centres-villes a pris des formes marquantes au cours des derniers mois sur l'ensemble du territoire national. Elle touche très largement la région Centre-Val de Loire et affecte un grand nombre de collectivités, quelle que soit leur taille avec un phénomène aggravé dans les secteurs touchés par la déprise démographique et économique.

C'est un phénomène lourd de conséquences tant sur le plan écologique [préférence à la construction en périphérie, déplacements automobiles renforcés...], social [animation urbaine et vivre ensemble affaiblis], qu'économique [des activités de commerces et de services qui disparaissent,...].

Le phénomène de dévitalisation des cœurs de ville préoccupe donc fortement la Région et l'État et est l'objet de réflexions dans le contexte de l'élaboration du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires [SRADDET].

La journée avait pour objectifs de :

- S'interroger sur les mécanismes de dévitalisation et sur l'avenir possible des centres villes
- Bénéficier du retour d'expérience d'acteurs porteurs d'initiatives de revitalisation pour partager les freins et surtout les facteurs facilitant ces démarches .

Dans le prolongement des missions de réflexion qui lui sont confiées par la Région sur les villes petites et moyennes pôles de centralité à l'échelle régionale, avec notamment l'animation d'un forum régional des élus de ces villes, Villes au Carré, a été sollicité par L'État et la Région pour concevoir et animer ce premier forum régional. Le conseil d'orientation scientifique de Villes au Carré et en particulier ses co-présidents, Dominique Royoux et Christophe Demazière, universitaires et chercheurs engagés sur les questions territoriales, ont contribué à la conception et à l'animation de ce forum.

Le format retenu pour cette rencontre a permis d'alterner prise de hauteur sur le sujet en faisant appel à des experts et chercheurs dans différentes thématiques et disciplines, et temps d'échanges à caractère plus opérationnel à travers le témoignage d'élus et de techniciens de huit collectivités. 18 intervenants et 240 participants, représentant la diversité des acteurs concernés par cette problématique, ont assisté à ce forum régional.

Sommaire

A propos du forum régional, organisé par l'Etat et la Région Centre-Val de Loire, avec l'appui de Villes au Carré 3

Ouverture

Dominique Roulet, Vice-président du Conseil régional Centre-Val de Loire, délégué à l'aménagement du territoire et au numérique	6
Jean-Marc Falcone, Préfet de la région Centre-Val de Loire	7

Déprise des centres-villes, de quoi parle-t-on ? 8

Marie-Noëlle Pinson, directrice adjointe de Villes au Carré	9
Yves Dauge, fondateur de Villes au Carré, président de l'association des centres culturels de rencontre fondateur de Sites et Cités remarquables de France	11

Quel avenir pour les centres-villes ? 13

Table ronde animée par Dominique Royoux, géographe	13
Yvan Saumet, Vice-président de la CCI Centre-Val de Loire.....	13
Stéphane Chevrier, docteur en sociologie	14
Dominique Desjeux, professeur d'anthropologie	15
Jean-Marc Vayssouze-Faure, maire de Cahors	16
Patrice Pineau, maire de Thouars.....	18

La revitalisation des cœurs de ville en action ! 20

Table ronde animée par Christophe Demazière, professeur en urbanisme	20
Gien [45] Christian Bouleau, Maire et Président de la CC Giennaises	21
Buzançais [37] Michelle Yvernault-Trotignon, adjointe au maire	22
Pouancé [49] Delphine Ripoché, paysagiste-urbaniste-et Luce Maury, chargée de mission	23
Loches [37] Mathieu Pagano, manager du commerce et Ophélie de Mareuil, responsable développement économique.....	24
Chouzy-sur-Cisse [37] Bruno Marmioli, directeur du CAUE 41	25
Saint-Pierre-de-Frugie [24] Gilbert Chabaud, maire	26

Réactions et conclusion 27

"Revitaliser, ça veut dire remettre de la vie"	27
Franck Chaigneau, Caisse des dépôts	27
Décloisonner les politiques publiques.....	27
Yâsimîn Vautor, Direction Générale du Logement, de l'Aménagement et de la Nature.....	27
Poursuivre les échanges et la mise en partage des expériences	27
Dominique Roulet, Vice-président du Conseil régional	27



Cécile Dublanche (Directrice de Villes au Carré), Jeanny Lorgeoux (Maire de Romorantin-Lanthenay), Jean-Marc Falcone (Préfet de la région Centre-Val de Loire), Yves Dauge (président de l'association des centres culturels de rencontre), Dominique Rouillet (Vice-président du Conseil régional Centre-Val de Loire), Marie-Noëlle Pinson (Directrice adjointe de Villes au Carré)



Romorantin-Lanthenay, au cœur du sujet !

Jeanny Lorgeoux,

Maire, Président de la CC du Romorantinois
et du Monestois



La Fabrique Normant, à proximité immédiate du cœur de ville témoigne du passé industriel de Romorantin-Lanthenay, qui à l'instar de beaucoup d'autres villes, a perdu une partie de ses emplois productifs. Entreprise familiale spécialisée dans la production des draps de laine, la Fabrique Normant a été fondée vers 1815 par trois frères et fermée en 1969. L'usine a ensuite été reprise par Matra Automobiles, jusqu'à la fermeture du site et la suppression de ses 2 000 emplois en 2003.

Entièrement réhabilité par l'architecte Éric Daniel-Lacombe, le bâtiment, inscrit à l'inventaire du patrimoine a aujourd'hui une vocation polyvalente au cœur d'un quartier dont la reconquête urbaine est largement engagée. Un programme de logements, d'équipements et d'espaces publics a vu le jour sur les 6 hectares rachetés par la ville et l'État, avec une attention particulière apportée à l'architecture située dans le lit naturel de la Sauldre, en zone inondable.

Le Maire présente Romorantin-Lanthenay comme « une ville à la campagne et une campagne à la ville » entre la Sologne viticole et la Sologne cynégétique, capitale d'un arrière-pays riche.

Romorantin-Lanthenay est retenue dans le cadre du plan « Action cœur de ville » et bénéficie de l'appui d'un Atelier des territoires « villes patrimoniales » dans le cadre de « l'expérimentation Dauge ». « Depuis 30 ans, la ville conduit une politique de renouvellement urbain. Pour réimaginer la ville et son centre, les entreprises sont peu à peu extraites du tissu urbain et réimplantées à ses pourtours. » Une belle entrée en matière pour ouvrir quelques pistes de revitalisation des cœurs de ville.

[Ouverture] Inventer le centre-ville de demain

Dominique Roulet,

Vice-président du Conseil régional
Centre-Val de Loire, délégué à
l'aménagement du territoire et au
numérique

Pour Dominique Roulet, le diagnostic porté sur le processus d'affaiblissement des fonctions du cœur des villes est incontestable : « *la dévitalisation des centres-villes affecte une grande partie des villes moyennes avec des impacts forts sur le plan économique, environnemental et social. L'avenir de ces villes doit être réfléchi à l'échelle de leur territoire pour développer quatre des complémentarités entre le rural et l'urbain* ». Équilibre et complémentarité entre les territoires lui semblent des notions plus justes que celle d'égalité.

Citant l'ouvrage d'Olivier Razemon « Comment la France a tué ses villes », Dominique Roulet pressent que le développement des lotissements et des grandes surfaces appartient à un période révolue. « *La ville moyenne est le poumon d'un territoire et son cœur est le centre-ville. Jacques Mézard n'a pas dit autre chose lors de sa conférence de presse pour le lancement du plan « Action cœur de ville - Inventons les territoires de demain* . »

Sans nostalgie, il faut inventer le centre-ville de demain qui réponde aux nouvelles attentes et pratiques des habitants, dit-il.

Pour cela, il préconise de faire appel à des architectes, des paysagistes, des urbanistes, des sociologues et aussi à des artistes... La mobilisation de l'expertise croisée de ces professionnels et des habitants est, de son point de vue, un gage de créativité et de qualité.



« *Il nous faut de l'imagination et de l'audace. Les territoires de demain ne peuvent voir le jour qu'en y associant nos concitoyens* ». Il rappelle que la Région a mis en place une « boîte à outils » en direction des territoires, notamment via les Contrats régionaux de solidarité qui soutiennent les dynamiques locales.

« Sans nostalgie, il faut inventer le centre-ville de demain. (...) Il nous faut de l'imagination et de l'audace. Les territoires de demain ne peuvent voir le jour qu'en consultant nos concitoyens »



Partager les bonnes pratiques

Jean-Marc Falcone,
Préfet de la région
Centre-Val de Loire

Le plan national « Action cœur de ville » a été annoncé par l'État mi-décembre 2017 et fin mars, 222 villes, dont 13 en région Centre-Val de Loire, étaient retenues pour en bénéficier.

Dans le cadre de ce dispositif, l'État, avec le concours de la Caisse des Dépôts, d'Action Logement et de l'ANAH, mobilise 5 milliards d'euros sur 5 ans.

Les « Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) » prendront en compte les spécificités de chaque ville et territoire, notamment au regard de leur patrimoine qui est un atout pour beaucoup de villes en région Centre-Val de Loire.

Des actions et des démarches prospectives, appuyées notamment sur le dispositif issu du rapport de M. Yves Dauge, en faveur des nouveaux espaces protégés, sont déjà engagées au plan national. Aux côtés de Romorantin-Lanthenay, les 3 villes de Gien, La Châtre et Sancerre vont ainsi s'engager, de manière expérimentale, dans la définition d'une stratégie territoriale où les centres patrimoniaux sont au cœur d'une nouvelle qualité de vie et attractivité. À ce titre, elles seront accompagnées par les services de l'État.

Jean-Marc Falcone se réjouit de voir que l'ensemble des acteurs partage la même volonté d'agir. La mise en circulation des bonnes pratiques est importante pour tous, c'est le sens de ce premier forum régional.



« J'ai la conviction que les villes moyennes sont un vecteur essentiel de développement de nos territoires. Elles concentrent 23% de la population française et 26% de l'emploi. Leur vitalité est indispensable car elle profite à l'ensemble de leur bassin de vie, et plus largement aux territoires urbains et périurbains environnants. Le cœur de ville, dans toute la diversité du tissu urbain français, est le creuset où se noue à la fois la vie civique, la vie économique, la vie sociale. Comme cela est fait dans le domaine de la politique de la ville avec le doublement du financement de 5 à 10 milliards d'euros du programme de renouvellement urbain, une action forte était indispensable pour les villes moyennes et leurs intercommunalités »

Jacques Mézard,
ministre de la Cohésion des territoires -mars 2018

Déprise des centres-villes, de quoi parle-t-on ?

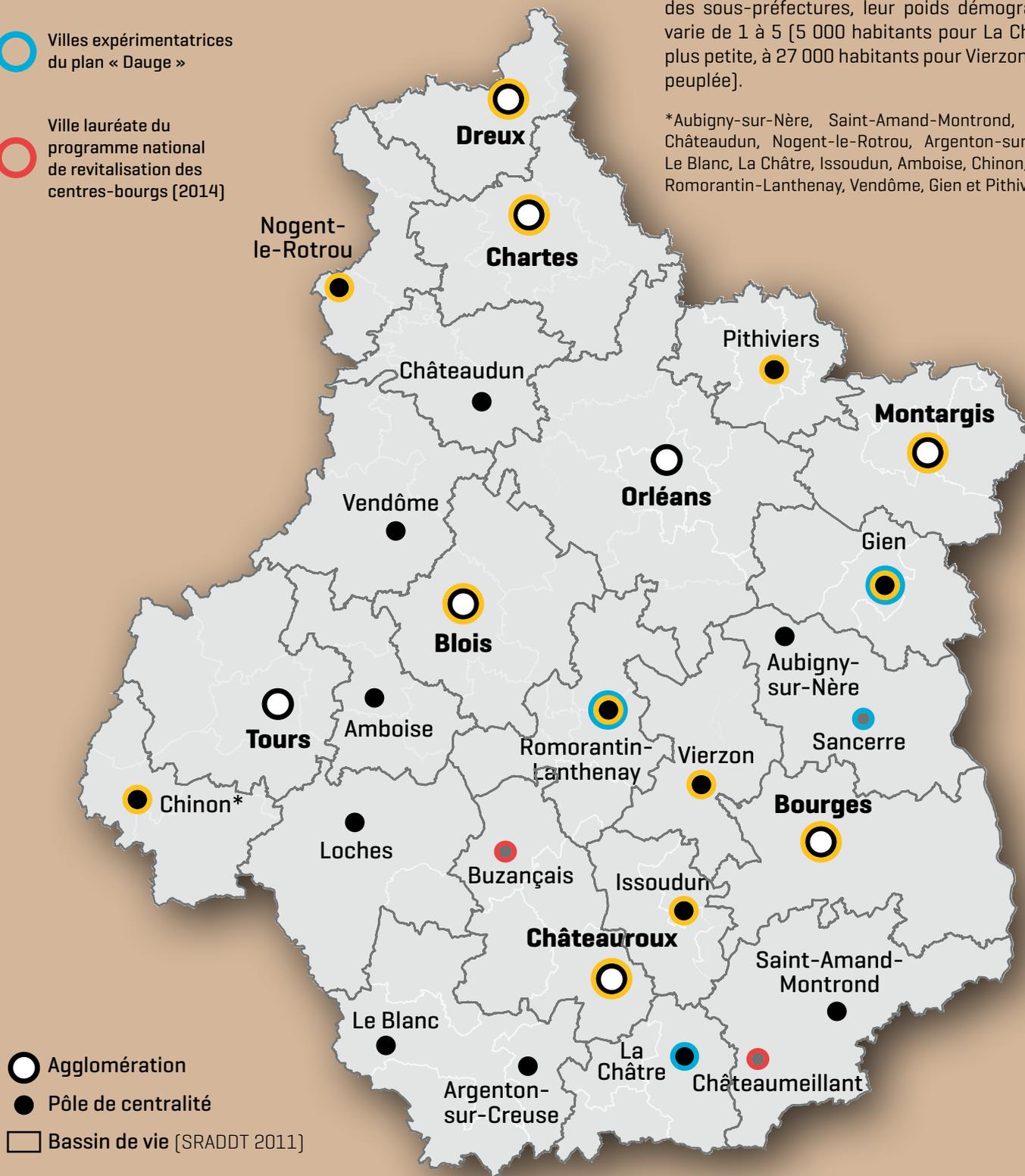
 Villes ayant 1 ou des quartiers inscrits en politique de la ville, *à l'exception de Chinon, et villes bénéficiaires du plan Action Cœur de Ville

 Villes expérimentatrices du plan « Dauge »

 Ville lauréate du programme national de revitalisation des centres-bourgs (2014)

les 16 villes pôles de centralité* occupent une place importante dans l'armature urbaine régionale, aux côtés des agglomérations et des 2 métropoles d'Orléans et Tours. La plupart d'entre-elles sont des sous-préfectures, leur poids démographique varie de 1 à 5 [5 000 habitants pour La Châtre, la plus petite, à 27 000 habitants pour Vierzon, la plus peuplée].

*Aubigny-sur-Nère, Saint-Amand-Montrond, Vierzon, Châteaudun, Nogent-le-Rotrou, Argenton-sur-Creuse, Le Blanc, La Châtre, Issoudun, Amboise, Chinon, Loches, Romorantin-Lanthenay, Vendôme, Gien et Pithiviers.



 Agglomération
 Pôle de centralité
 Bassin de vie (SRADDT 2011)

0 25 50 km

Sources : Fonds de plan sous licence IGN (GEOFLA)

Conseil Régional du Centre-Val de Loire
 DGOPRH - DDPEP - SIG régional

Des problématiques et aspirations communes aux villes pôles de centralité en région Centre-Val de Loire

Marie-Noëlle Pinson,
directrice adjointe
de Villes au Carré

La région Centre-Val de Loire a confié à Villes au Carré la réalisation d'un état des lieux des cœurs de ville à partir de l'échantillon des 16 villes petites et moyennes, pôles de centralité du territoire régional.

Un travail de recueil d'indicateurs statistiques, des observations de terrain ainsi qu'une rencontre avec les élu-es et les acteurs locaux de ces 16 villes ont eu pour objectifs de mesurer l'acuité des phénomènes qui concourent à la dévitalisation du cœur des villes, de les comprendre, d'identifier les champs concernés (habitat, espaces publics, commerces...) et de prendre connaissance des actions et démarches en cours qui favorisent la vitalité des centres, des difficultés rencontrées et des points d'appui pour les engager.

Entrepris à partir de la fin de l'année 2017, en collaboration avec Cathy Savourey, urbaniste -AUCI-, ce focus sur les cœurs de ville a été présenté aux élu-es des villes concernées lors d'un séminaire organisé en novembre 2018 par la Région et l'Etat. C'est à l'issue de cette rencontre que la tenue d'un forum régional, ouvert à toutes les collectivités et tous les acteurs en région a été décidé.

Des évolutions socio-économiques communes à ces villes, en région comme au plan national ont été mis en évidence :

- Une baisse de la population sur la période 2008-2013 (13 des 16 villes), qui concerne majoritairement la ville-centre et son intercommunalité (13 villes sur les 16)
- Un vieillissement de la population parfois accentué, avec des indices de jeunesse (rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus) qui varient de 40 à 80 (inférieurs à la moyenne régionale (89,7) dans 14 villes sur 16

- Un niveau de pauvreté monétaire marqué, avec des revenus médians partout inférieurs à la moyenne régionale (20 200 € en 2013)

Le déplacement effectué dans chacune des 16 villes a mis en évidence l'écart entre la réalité d'un cumul d'indicateurs statistiques orientés à la baisse et les premières impressions reçues, d'abord par la présence d'un patrimoine architectural, culturel ou industriel, conjugué parfois à des réalisations contemporaines d'équipements ou de logements.

Quartiers fragiles + cœur de ville en difficulté = territoire en perte d'attractivité

10 villes sur les 16 ont au moins un quartier inscrit parmi les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) redessinée en 2014. La population résidant dans ces quartiers peut représenter jusqu'à un quart de la population de la ville (Châteaudun, Vierzon, Gien, Pithiviers et Vendôme). Le taux de pauvreté (60% du revenu médian du territoire) dans ces villes est supérieur de 10 points à la moyenne régionale (12,5%).

Parmi ces 16 villes, 7 ont été retenues pour bénéficier du plan « Action cœur de ville ». A l'exception de Chinon, elles cumulent les fragilités, dans les quartiers de la politique de la ville et en cœur de ville (À Vierzon, le centre-ville est un des QPV, éligible au nouveau programme national de renouvellement urbain).

Ce constat questionne la recherche de nouveaux équilibres sociaux et territoriaux à une échelle plus large que celles des communes, comme préalable à la définition d'une stratégie d'attractivité des territoires.



Le soin apporté au cadre de vie et le maintien de lieux et d'espaces dédiés à la vie sociale [marchés, événements culturels ou sportifs, manifestations associatives...] sont aussi apparus comme des éléments favorables.

L'arpentage des cœurs de ville a mis en évidence, de manière plus ou moins aiguë selon les villes :

- la vétusté et l'inadaptation de l'habitat ancien aux attentes actuelles, traduite par une vacance structurelle qui peut atteindre 15% [moyenne régionale 9%] et un marché immobilier détendu.
- la rétractation des activités commerciales dans les centres-villes, parfois concurrencés par une offre périphérique développée et de nouveaux modes de consommation ; liée aussi à la perte de densité démographique des centres et à l'appauvrissement d'une partie de sa population.
- des taux de vacance commerciale élevés en cœur de ville, supérieurs à 15% [comptage direct allant jusqu'à 20 ou 30 %] dans la moitié

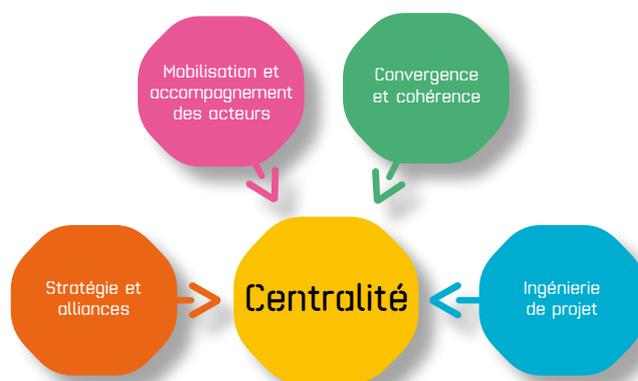
des villes, souvent doublés d'une vacance des logements situés au-dessus des commerces.

- une érosion des activités et du niveau de services publics qui laissent après leur départ des bâtiments vacants, voire des friches urbaines.
- des conflits d'usage fréquents entre les différents utilisateurs des espaces publics [automobilistes, piétons et 2 roues] et les différents temps de la ville [plurifonctionnalité encore peu présente].

À ces problématiques liées à la centralité s'ajoutent des fragilités territoriales, mises en avant par les élu-es rencontrés-es comme des facteurs aggravants : perte d'une partie des activités et des emplois, diminution de l'offre de soins, réduction de la desserte en transports collectifs, faiblesse de l'offre de formation post bac, accès numérique insatisfaisant, notamment dans le sud de la région... et resserrement des marges de manœuvre budgétaires des collectivités comme des EPCI.

Stratégie partenariale, cohérence et convergence des politiques publiques

Inverser la spirale du déclin, sortir des réponses ciblées ou sectorisées est un enjeu majeur des prochaines années pour les élu-es de ces villes. Pour relever ce défi, ils estiment avoir besoin de construire des stratégies et des alliances à différentes échelles territoriales, fondées sur une vision commune et partenariale de l'avenir. Ils appellent de leurs vœux davantage de convergence et de cohérence dans la mise en œuvre des politiques publiques, en même temps qu'une continuité d'action. Ils souhaitent enfin pouvoir se doter d'une ingénierie de projet pluridisciplinaire, à même de conduire des projets transversaux.





Construire des alliances et investir dans l'intelligence

Yves Dauge,

fondateur de Villes au Carré, ancien sénateur-maire de Chinon, président de l'association des centres culturels de rencontre et de l'association des biens français du patrimoine mondial, fondateur de Sites et Cités remarquables de France

En septembre 2016, Yves Dauge remet au Premier ministre son rapport pour un « Plan national en faveur des nouveaux espaces protégés ». À sa lecture, Bernard Cazeneuve évoque un problème de civilisation. Pour avoir parcouru la France entière et porté son regard sur les villes petites et moyennes, Yves Dauge indique qu'il s'agit d'un sujet très préoccupant qui appelle une mobilisation urgente. D'une part, parce que plus de 800 villes seraient directement touchées par toutes les évolutions décrites [20 millions d'habitants], certaines connaissant une situation assez dégradée, et d'autre part, parce qu'il faut du temps pour renverser la situation ; une trentaine d'années est souvent nécessaire, dit-il.

Pour lui le patrimoine dont disposent les villes est un atout majeur. Il doit servir de point d'appui pour l'élaboration d'une stratégie de reconquête des cœurs de ville et plus largement d'attractivité des territoires. C'est le sens du plan national sur lequel il s'est investi, qui doit aujourd'hui être articulé avec le plan « Action cœur de ville ».



Sur le sujet des activités commerciales, Yves Dauge exprime l'urgence de trouver un équilibre entre les commerces du centre-ville et les opérations commerciales destructrices en périphérie. Il est partisan de transférer les CDAC au niveau régional pour les éloigner des pressions locales.

En ce qui concerne l'habitat, il pense qu'un arbitrage financier s'impose entre les politiques actuelles qui soutiennent davantage la construction de logements individuels en périphérie, le plus souvent sous forme de pavillons, et l'habitat en centre-ville.

« Revitaliser les cœurs de ville, c'est d'abord y faire revenir des habitants ».



En rebond aux attentes des élu-es présentées par Villes au Carré, Yves Dauge partage quelques principes d'action qui lui ont permis, en tant que Maire de Chinon, d'avancer sur certains sujets.

« Il est essentiel de prendre exemple sur les villes qui ont réussi »

en capitalisant, à l'échelle régionale et plus largement, les approches et méthodes utilisées. Ces "villes d'appui" telles Cahors, Bayonne...ont un rôle important à jouer en termes de transfert d'expérience et de savoir-faire.

« Il faut construire des alliances avec plus fort que soi et travailler en équipe. L'isolement c'est l'échec assuré ».

Il faut construire des alliances sur les fonctions urbaines essentielles à l'échelle régionale (emploi, mobilité, santé...) en sortant de son périmètre, en créant des contacts, en travaillant en équipe avec les territoires plus puissants. À Chinon, l'alliance entre l'hôpital de la ville et le centre hospitalier régional universitaire de Tours, soutenue par l'Agence régionale de santé a permis le maintien d'une maternité et la création de nouveaux services...De manière semblable, l'alliance avec

l'université François Rabelais de Tours a permis la création du département d'ingénierie des milieux aquatiques et des corridors fluviaux (IMACOF). Avec la Région, la ville a obtenu la réouverture de la ligne de chemin de fer Tours-Chinon.

« Il faut être accompagné par une ingénierie de projet qualifiée, c'est le premier investissement à faire »

Le « Plan national » repose en partie sur la mise en place dans chaque site, d'un atelier de maîtrise d'œuvre urbaine et patrimoniale construit autour d'un chef de projet pour réunir l'ensemble des personnes compétentes. Il a pour finalité d'élaborer un plan stratégique et d'identifier des actions concrètes. Il faut financer l'intelligence ; les projets de restructuration lourde des tissus bâtis anciens sont complexes sur les plans technique et financier.

Une mission d'appui à l'échelle régionale...

... permettrait de collecter, d'articuler, d'assembler les connaissances et savoir-faire pour faciliter le travail des maires et des équipes engagés dans des projets et pour accompagner de nouvelles villes.

Quel avenir pour les centres-villes ?

Table ronde

animée par Dominique Royoux, géographe, directeur du Laboratoire de recherche Ruralités – Université de Poitiers

Le centre-ville doit devenir un centre de vie

Yvan Saumet,

Vice-président de la CCI Centre Val de Loire et Président de la CCI du Loir-et-Cher

Le commerce se porte mal depuis plusieurs décennies déjà. Dans une étude de L'Institut de la Ville - présentée lors du colloque « Quel commerce demain pour nos centres-villes », organisé le 13 mars 2017 à Blois par la CCI du Loir-et-Cher - on constate une augmentation continue des surfaces commerciales et une diminution de la rentabilité au m². Certains pensaient que la demande allait suivre l'accroissement de l'offre, mais c'est le contraire qui s'est produit ; Internet et le e-commerce accélèrent cette transition mais n'en sont pas la première cause : les comportements des consommateurs évoluent. Pourtant, 80% des demandes de mètres carrés supplémentaires aboutissent encore dans les CDAC. Le modèle de l'hypermarché, tel que nous le connaissons, est aujourd'hui terminé ; ces surfaces de vente sont quasiment toutes en crise ; un nouveau système est à inventer.

Les consommateurs ont de nouvelles attentes. La CCI du Loir-et-Cher réalise, pour la fin d'année, une étude "consommateurs". L'analyse réalisée par la plateforme nationale associative « Centre-Ville en Mouvement » confirme bien l'attrait de la centralité.



On le voit aussi dans le positionnement des nouveaux centres commerciaux qui essaient de capter les consommateurs en s'inspirant des formes urbaines traditionnelles (rues, places, végétation...). Les centres-villes pourraient logiquement profiter de cette tendance s'ils bénéficiaient de requalifications ambitieuses. Les jeunes, en particulier, ne veulent plus se déplacer seulement pour faire leurs achats. L'acte d'achat appartient maintenant à un parcours, ce n'est plus le but du déplacement.

« Le centre-ville doit devenir un centre de vie, c'est à dire un lieu agréable pour déambuler ».

Pour Yvan Saumet, la résorption de la vacance commerciale est un préalable à la redynamisation des cœurs de ville. Le taux de vacance des commerces est trop élevé dit-il (plus de 20%) et ne peut plus être résorbé.

“La vacance tue les centres-villes. Il ne faut pas hésiter à « sacrifier » certaines rues pour réduire l’impact négatif produit par la vacance diffuse ; les façades doivent au moins donner l’apparence d’une vitrine”.



Pour regrouper les commerces et éviter ainsi les ruptures commerciales, la maîtrise du foncier par les collectivités est nécessaire ; d’anciennes rues commerçantes peuvent alors être affectées à de nouveaux usages. Le recours à un « animateur » de centre-ville lui semble également facilitateur, peut-être en imaginant des mutualisations pour les petites villes.

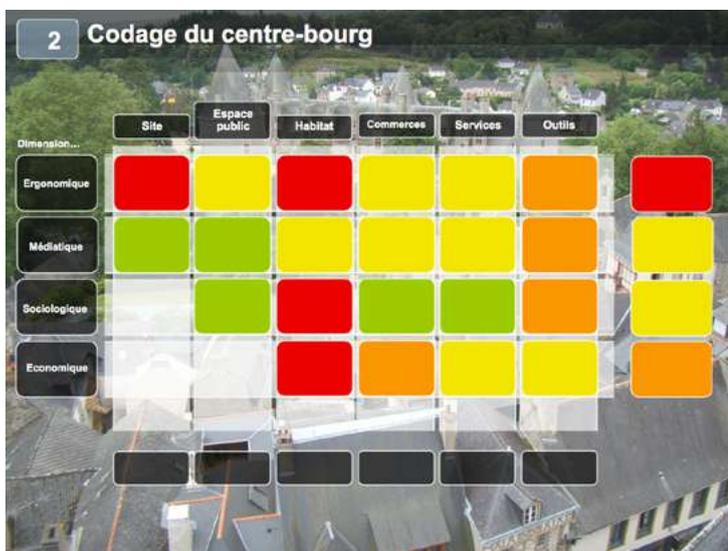
Décoder l’attractivité des centres-bourgs et cœurs de ville de manière sensible

Stéphane Chevrier,
docteur en sociologie et gérant du
bureau d’études MANA – Manufacture
anthropologique

L’étude sociologique confiée à Stéphane Chevrier par l’Établissement Public Foncier de Bretagne sur les facteurs d’attractivité d’un centre-bourg a abouti en 2016 à la conception d’une grille d’analyse “décodez votre centre-bourg avec les yeux d’un usager” à partir du travail réalisé sur plusieurs communes bretonnes et d’entretiens avec les acteurs locaux et les habitants. Il s’agit d’un outil utilisable dans le cadre d’un diagnostic partenarial, incluant les habitants.



Cette grille d’analyse, en croisant plusieurs thématiques, permet d’avoir un regard nouveau sur les centres-bourgs ou centres-villes et de définir des champs d’action sur lesquels la collectivité peut agir pour redonner de l’attractivité à son centre. Chaque thématique abordée est évaluée du point de vue des usagers, des habitants, des clients...conduisant ainsi à décloisonner les regards et les disciplines.



Concrètement, la grille d'analyse se présente comme un tableau à double entrée permettant de recouper 6 thèmes : topographie et paysages, espace public, habitat, commerces, services et équipements de mobilité et 4 dimensions [critères de lecture] : ergonomique [registre des usages, qualité d'usage et expérience utilisateur, habitude et gestes réflexes], médiatique [registre de l'image, message et récit, émotionnel], sociologique [registre l'identité, image de soi, sentiment d'appartenance], économique [registre marchand, rapport qualité prix/expérience client, calcul et maximisation de l'intérêt].

La grille est un support d'échanges entre élu-es et habitant-es pour s'accorder, à partir d'un code couleur simple, sur les points forts [vert], les points de vigilance [orange] et les points faibles [rouge]. « Tous les territoires n'ont pas les mêmes choses à offrir dit Stéphane Chevrier, les raisons

pour lesquelles les habitants sont venus s'installer, ne sont pas forcément les mêmes que celles pour lesquelles ils restent ». Cette lecture partagée et sensible du territoire est éclairante pour tous, dans la perspective de définir une stratégie et un plan d'actions.



<http://www.epfbretagne.fr/-grille-d-analyse-sociologique---1757.html>

La consommation, un usage en évolution

Dominique Desjeux,

professeur d'anthropologie, Université de Paris-Descartes

Pour Dominique Desjeux, la perte de vitalité des centres-villes et villages trouve ses origines bien au-delà des frontières nationales. «Tout ce qui se passe dans le monde impacte nos villes européennes et françaises . Il est nécessaire de penser les alliances à grande échelle, dans une dimension internationale, européenne, régionale et locale. Il n'y a pas de développement possible sans une alliance entre l'État et les entreprises ».



C'est la transformation profonde de la mobilité qui est, pour lui, au cœur des mutations que nous observons et des crises qui affectent certains secteurs ; le mot « crise » portant en lui le double sens de contrainte et de

potentialité. La mobilité des produits a fortement évolué, notamment avec Internet et les systèmes de livraison. « À l'heure actuelle on peut rester 8 jours sans sortir de chez soi et se faire livrer tout ce dont on a besoin pour vivre ». Le e-commerce a révolutionné la mobilité des objets et des marchandises. Il est indispensable d'intégrer la numérisation à nos réflexions. Nous devons raisonner désormais en termes de plate-forme et de télé : télésanté, téléformation, télétravail...

Dans les systèmes agraires, le même lieu est utilisé pour le travail, la consommation et l'habitat. Nous pouvons aujourd'hui parler de « hub domestique » à propos de nos logements. Les écrans [télévision, tablette, ordinateur, téléphone...] organisent la vie domestique : échanges de produits, systèmes d'échanges locaux... Ils changent les modes de consommation. L'espace domestique devient un lieu d'échanges. La forme « d'habiter » les logements change et concentre la production, la consommation et les échanges. « Aujourd'hui, on commande et on produit, chez soi, à partir de nos écrans. Le nombre d'écran par habitant est en augmentation, cela impacte les activités des centres-villes ».



Prendre connaissance des publications de Dominique Desjeux sur son site :

www.argonautes.fr

Dominique Desjeux est également membre de l'association le Cercle de L'ObSoCo [Observatoire Société et Consommation], présidée par l'économiste Philippe Moati. Composé d'un réseau interdisciplinaire - économistes, anthropologues, géographes, spécialistes en marketing... - il élabore une réflexion collective et des idées créatrices pour « consommer autrement »...

<http://lobsoco.com/le-cercle-de-lobsoco/>

Deux maires, deux témoignages d'une même volonté de redynamiser le cœur de la ville-centre au travers d'une approche globale et intercommunale

Jean-Marc Vayssouze-Faure,
maire de Cahors et président du Grand Cahors [46] : 10 ans d'une politique de reconquête du cœur de ville

Pour le Maire, la situation de Cahors est comparable à bon nombre de villes moyennes : « nous souffrons de l'étalement urbain avec toutes les problématiques que ça pose en termes de transport, de dynamique commerciale, d'aménagement...

Le centre-ville s'est également paupérisé, avec une population essentiellement jeune ou âgée ».



Cahors [21 000 habitants], Ville d'Art et d'Histoire, est installée dans un méandre du Lot. Cette situation qui a longtemps été vécue comme une contrainte de développement apparaît aujourd'hui comme l'un des points forts de son attractivité. Fortement marqué par son identité médiévale, le centre ancien est devenu

une sorte de laboratoire où sont expérimentés des dispositifs innovants pour conforter son attrait : aération du tissu bâti ancien pour rendre possible l'adaptation des logements et réduire la vacance [zones d'aérations contrôlées permettant de procéder à des démolitions ciblées], recrutement d'un archéologue du bâti, « ville démonstrateur » dans le cadre du programme « centre-ville de demain » de la Caisse des dépôts, chef de file du projet Enerpat soutenu par le programme de coopération européenne SUDOE pour tester des méthodes d'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments patrimoniaux...

Reconstruire la ville sur la ville est la stratégie qui se déploie au fil des années, opération après opération, en prenant comme valeur centrale la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager ; une valorisation qui se double d'une volonté de mise en dialogue avec l'architecture contemporaine.

Mise en place en 2008, cette politique de reconquête du cœur d'agglomération ne néglige aucun aspect de l'intervention publique.

Elle s'appuie sur les documents d'urbanisme : SCoT de Cahors et du Sud du Lot [zone d'emploi], PLUi du Grand Cahors [bassin de vie], PLH du

« Nous avons la volonté de conserver dans le centre-ville des équipements structurants qui génèrent des flux : l'hôpital, les équipements sportifs, culturels, administratifs y sont présents et nous tenons à ce qu'ils le restent. Nous avons le projet d'installer un complexe cinématographique dans le cœur de ville et un centre aquatique vraiment très proche du centre. Selon moi, tout ce qui peut s'installer en centre-ville n'a rien à faire en périphérie »



Grand Cahors, PLU, PSMV [secteur sauvegardé] pour asseoir une vision stratégique à différentes échelles territoriales et engager des plans d'actions cohérents [territoire du Grand Cahors : 36 communes et 43 000 habitants].

Retrouver une diversité de l'habitat en cœur de ville et faciliter le retour des familles en cœur de ville, soutenir le dynamisme commercial [Cahors fait aujourd'hui partie des 12 villes de France de moins de 100 000 habitants dont le taux de vacance commerciale est inférieur à 5 %, avec près de 400 enseignes commerciales], améliorer la qualité des espaces publics, optimiser les déplacements et apaiser la circulation, veiller à la tranquillité publique, implanter des équipements et des services dans la centralité sont, pour le maire, des objectifs à travailler simultanément dans le cadre d'une démarche transversale.



Cahors, cœur d'agglomération : Cahors, ville durable, à la reconquête de la centralité au cœur de son identité patrimoniale. Support de présentation de la démarche initiée par Cahors et Grand Cahors

Un projet global pour un territoire sur le site de Grand Cahors

<http://www.grandcahors.fr/le-grand-cahors/un-territoire/un-projet-global-pour-un-article/le-projet-de-territoire-1849>

Patrice Pineau,
maire de Thouars,
1^{er} vice-président de la CC du
Thouarsais [79] : redéfinir le périmètre
de la centralité et élaborer un plan de
référence



La ville de Thouars, Ville d'Art et d'Histoire, et la Communauté de communes du Thouarsais comptent respectivement 9 500 et 36 000 habitants. Avec une vacance commerciale élevée (30%), la perte de vitalité de la ville est devenue un sujet difficile. Les cadres arrivant en Thouarsais expriment qu'ils n'ont pas de difficulté à trouver un emploi mais qu'ils ne trouvent pas la ville attrayante pour s'y installer. Il a d'abord fallu s'accorder avec toutes les communes de l'intercommunalité, sur le rôle primordial de la ville-centre en termes d'attractivité territoriale pour resserrer les priorités autour de l'enjeu de la revitalisation du cœur de ville.

En 2014, la ville a été retenue dans le programme national de « revitalisation des centres-bourgs » qui lui a permis d'être accompagnée par un bureau d'études ; jusque-là, les élus se débattaient seuls, sans ingénierie. Un diagnostic a été réalisé en y associant les habitants, les commerçants et les industriels « tous se sont mobilisés dans le cadre de deux conseils citoyens ». Ce travail a fait ressortir la dispersion du commerce et son déplacement vers la périphérie et les axes qui y conduisent.

À partir de ces constats, la ville a défini une stratégie organisée en trois axes : un centre-ville recentré avec la halle et le marché comme points forts, un centre historique, un centre accessible. Cette stratégie est spatialisée à travers un plan de référence qui traite en parallèle des différentes fonctions de la ville : commerciale [définition d'un périmètre de réorganisation du commerce avec une offre adaptée aux besoins], touristique, habitat/mixité sociale, équipements et espaces publics, accès, stationnement et entrées de ville.

La ville a ainsi eu l'idée d'un dispositif unique en France de maisons à 1 € . « Le but est de remettre dans le circuit des logements vacants depuis longtemps et souvent très dégradés » indique le maire. La Ville met le bien en vente si elle en est déjà propriétaire, ou alors elle acquiert le bien pour un prix modique (5.000 à 10.000 € maximum), voire nul. A l'arrivée, l'acheteur ne paie sa maison que 1 €, mais s'engage à y faire les travaux nécessaires pour y habiter pendant cinq ans minimum. Objectif : trois ou quatre opérations test en 2018.

Outre le fait qu'il donne de la cohérence aux actions engagées, ce plan de référence qui traduit un projet global, facilite la mobilisation de financements croisés entre l'État, la Région, la Communauté de communes et la Ville. Cette nouvelle stratégie partagée s'inscrit dans un ensemble de projets [culture, sport, santé, énergies renouvelables...] qui concernent la ville de Thouars et le territoire communautaire.

« La ville-centre et son centre-ville sont un enjeu majeur pour l'image de tout un territoire, indique Patrice Pineau. Au même titre que le futur cinéma et le square Franklin Roosevelt ou le commerce de centre-ville, l'habitat fait partie du plan global pour relancer son attractivité ».



Le site dédié aux grands chantiers entrepris par la Communauté de communes du Thouarsais
<http://www.projets-thouarsais.fr/>





Dominique Royoux synthétise cette table-ronde en dégagant 5 enseignements à retenir en matière d'avenir des centres-villes des petites villes et des villes moyennes avec, en toile 15 fond, la nécessité d'en faire une cause nationale au vu de la situation préoccupante soulignée par les 5 intervenants :

- Les différentes formes de revitalisation commerciale sont à repenser en orientant les centres-villes vers de véritables "centres de vie" et en y intégrant mieux de nouveaux espaces de rencontres que fréquentent notamment les jeunes. Garder un centre-ville attractif reste une priorité partagée car cela constitue, pour la majorité des habitant-es, une référence « d'appartenance territoriale » qui n'a pas d'équivalent ;

- La reconquête des centres-villes qui «réussit» est de nature multidimensionnelle, c'est-à-dire portant une attention équivalente à la qualité du bâti, du commerce, des services, des espaces publics, à l'organisation des circulations....En matière d'habitat, cela peut signifier restructurer lourdement le patrimoine pour ne pas tout conserver. Cela signifie aussi mieux faire converger les différents outils de planification territoriale ;

- Il est nécessaire d'associer plus fortement les habitant-es sur la durée des mutations à engager, pour mieux saisir l'évolution de leurs usages et de la demande sociale. C'est un nouveau défi auquel ne répondent pas efficacement les formes traditionnelles de démocratie locale.

- Par l'essor du e-commerce, des «hubs domestiques» d'une part, des possibilités de mobilité d'autre part, les décideurs ont une double complémentarité à concevoir : celle entre le

commerce à distance et le commerce de proximité, mais aussi celle conçue avec les territoires voisins : la question des alliances territoriales est consubstantielle à celle du contenu de chacun des pôles de centralités renouvelés ;

- Cette nouvelle ambition - revitalisation multidimensionnelle, complémentarité des offres de services, convergence des documents d'urbanisme-, nécessite un accompagnement technique, l'installation d'une ingénierie de qualité, à laquelle les décideurs des petites villes et des villes moyennes ont moins accès que leurs collègues des grandes villes.



Dominique Royoux est enseignant-chercheur à l'Université de Poitiers, directeur du laboratoire "Ruralités"*

* un acronyme qui signifie : Rural, Urbain, Acteurs, Liens, Territoires, Environnement, Sociétés. Son objet de recherche principal porte donc sur l'analyse des nouvelles relations entre espaces urbains et espaces ruraux, dans les pays du Nord comme dans ceux du Sud.



<http://ruralites.labo.univ-poitiers.fr/>

La revitalisation des cœurs de ville en action !

Table ronde

animée par Christophe Demazière, professeur en urbanisme, UMR CITERES, Université de Tours

Christophe Demazière, est professeur en aménagement et urbanisme à l'Université de Tours (Polytech) et chercheur au laboratoire "Cités, territoires, environnement, sociétés [CITERES]".



Ses thèmes de recherche l'économie de la connaissance, la planification et la gouvernance des métropoles, la place des petites et moyennes villes dans l'aménagement du territoire.



<http://citeres.univ-tours.fr/spip.php?article1818>

L'objet de la table-ronde est de partager des expériences de réanimation ou de développement de territoires non métropolitains, mais dans des contextes géographiques variés. Des élus pilotant ces démarches ou des professionnels présenteront leurs initiatives et leurs résultats, avant de recueillir les réactions de trois grands témoins (Conseil régional, MEDDE (Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie), CDC. L'objectif est aussi d'engager un dialogue avec la salle pour organiser le transfert d'expérience.

Christophe Demazière adresse trois questions aux intervenants appelés à présenter leurs projets et démarches :

- **Est-ce que le besoin de cohérence des politiques publiques est ressenti ?**
- **Quelles alliances doit-on établir, pourquoi et comment ?**
- **Quel est le besoin d'appui technique ?**



Christian Bouleau en intervention lors de la table ronde

Gien (45)

Vivre la ville de place en place

Christian Bouleau,
Maire et Président de la CC Giennaises

L'aire urbaine de Gien et la ville comptent respectivement 75 000 habitants et 15 000 habitants. Construite dans la vallée de la Loire, la ville s'est ensuite développée sur le plateau (supermarchés, usines, centre administratif). Presque totalement détruit par les bombardements pendant la seconde guerre mondiale, le centre de Gien est aujourd'hui considéré comme un « joyau de la reconstruction ». Gien est un pôle de centralité, elle dispose notamment d'un pôle santé important en coopération avec le CHR d'Orléans. Elle est retenue dans le cadre du plan « Action cœur de ville » et bénéficie de l'appui d'un Atelier des territoires « villes patrimoniales » dans le cadre de « l'expérimentation Dauge ».

Réancrage de la ville dans son identité ligérienne et mise en valeur du patrimoine sont les deux lignes de force du projet de revitalisation présenté par le maire. De

« La revitalisation des centres-villes passe par la valorisation des espaces de vie, du patrimoine, de l'architecture, des espaces culturels.... En clair, il faut privilégier les lieux de rencontre aux parkings d'immédiate proximité pour créer du bien-être, de l'envie et du plaisir qui sont des déclencheurs d'achat. C'est ce que recherchent les usagers de la ville avant de se transformer en consommateurs ».

nombreuses études ou diagnostics sur le fonctionnement urbain de Gien ont été confiées à des bureaux d'études pour que le centre-ville redevienne plurifonctionnel [commerce, habitat, services, cadre de vie, activités culturelles et de loisirs] et soit le cœur d'une stratégie touristique affirmée. En ce sens, un rapprochement est envisagé avec Briare, toute proche, où se situe le plus ancien pont-canal de France, ouvrage d'art réalisé par l'entreprise Eiffel -350 000 visiteurs- pour constituer un pôle touristique plus fort. Cette réflexion globale a aussi été partagée à l'échelon intercommunal, dans le cadre des documents de planification [SCOT] qui ont acté l'arrêt de la construction de logements dans les communes périphériques.

Pour Christian Bouleau « on ne peut rien faire seul, il faut créer des alliances et cesser de mettre en opposition les Métropoles et les territoires ruraux ».

La mise en œuvre du projet, qui mobilise toutes les compétences municipales, a débuté par la requalification de l'espace public pour jalonner un parcours marchant en bordure du fleuve et changer la perception de la ville. Places piétonnières et quais réaménagés, vont permettre de « retourner la ville vers la Loire ». Ils constituent le volet urbain de ce projet, dont le coût est estimé à 6 millions d'euros.



Le projet cœur de ville sur le site de la Communauté de communes du Giennais
<http://www.legiennois.fr/comcom/developper/projets-et-travaux/305-cœur-de-ville>

Créer un vrai centre-ville

Michelle Yvernault-Trotignon,
adjointe au maire de Buzançais

La commune de Buzançais et la Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne comptent respectivement 4 500 et 13 725 habitants. Buzançais, située à 22 km de Châteauroux est la commune-centre de son intercommunalité « On est toujours la ville de quelqu'un ». En 2011, Buzançais est soutenue par un contrat ville moyenne de la région. En 2014, elle entre dans le programme national de « revitalisation des centres-bourgs ». Ces dispositifs permettent de prendre le temps de réfléchir en mode projet avec un cabinet d'études, d'analyser le territoire de manière plus large. Deux années sont consacrées aux diagnostics et aux études pré-opérationnelles à la parcelle, à des concertations avec les habitants et les commerçants et à la construction de partenariats.

Les regards portés sur la commune font état de la perte d'activités et d'habitants et du peu d'attractivité de ce village-rue, traversé par des poids lourds. La commune manque d'une centralité, la place des piétons n'y est pas pensée. Le nombre d'emplois offerts est supérieur à la population active résidente, mais les ingénieurs qui arrivent trouvent que la commune est « moche »...

Le projet est de créer un centre-ville prenant appui sur les petites places existantes et les activités qu'elles y accueillent, notamment le marché, avec deux objectifs : gagner en qualité urbaine et "ne plus perdre un gramme d'activité en centre-ville". Un chargé de mission habitat et un chargé de mission commerce sont recrutés, partagés avec la Communauté de communes. La directrice générale des services assure le rôle de cheffe de projet. « Si la volonté politique est réelle, engranger de nouvelles méthodes nécessite une montée en compétences des élus des petites villes ».

Les premiers travaux permettent d'apprécier les changements et d'affirmer une qualité de vie nouvelle. Au moins six années de chantiers et d'interventions s'annoncent pour agir sur l'espace public, la réhabilitation de l'habitat, la construction de logements et l'animation commerciale en partant d'une analyse fine des demandes, des pratiques et des rythmes locaux. On retiendra comme exemple de cette patiente reconquête de la qualité de vie, le système expérimental de



Deux objectifs : gagner en qualité urbaine et « ne plus perdre un gramme d'activité en centre-ville ».

consignes reliées à un site Internet « Paniers du marché de Buzançais », géré par les commerçants non sédentaires. Il permet de passer une commande, de payer en ligne (obtention d'un code consigne) et de retirer son panier de produits locaux bien après la fin du marché.



La fiche de valorisation du projet de revitalisation du centre-bourg de Buzançais, lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt "centres-bourgs" piloté par le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires [CGET]
<http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/buzancais-g.pdf>

Centres bourgs
Programme national de revitalisation

Buzançais
[Indre - 36]

CC Val de l'Indre - Brenne (12 communes)

Le déficit d'image de Buzançais impacte l'ensemble du territoire. La reconstruction urbaine prévoit de réinvestir une entité historique habitée et commerçante. En complément d'une CMIU, le projet intègre la création d'une place centrale structurante, l'aménagement de rues en lien avec la place, la valorisation des grands jardins et leur articulation avec la place de l'église et la qualification / réappropriation des ruelles et venelles.

Mots clés : aménagement, valorisation, espace public, habitat

Le contexte communal et territorial

- Commune située dans le centre-ouest du département de l'Indre, à 25 km de Châteauroux
- 4543 hab. en 2014 (14104 hab. pour l'intercommunalité)
- PDS, PUJ en cours d'élaboration
- PDU 2012-2017 - Un PDU sur le territoire de la CC est à l'étude
- 60% du foncier construit en cours de révision (INDU 2014)
- Dans la rue Grande : 44 immeubles présentant de la vacance

Nigis Blanchet : maire de Buzançais

« Notre projet est de créer un nouveau centre-ville à Buzançais. La reconstruction de la rue Grande, de la Place aux Égumes et de la rue des Trois Marchands forme la première grande étape de ce projet. La seconde étape est le réaménagement de l'avenue de la République, de l'impasse du Miroir, du pavillon de l'église et de la rue des Grands Jardins. »

Source : Réunion n°8, sept. 2017



Projection de la vidéo de Pouancé

Pouancé (49)

Un atelier urbain permanent au cœur de la démarche de revitalisation

Delphine Ripoche,
paysagiste-urbaniste-URBAN'ism et
Luce Maury,
chargée de mission, développement
territorial, maison du projet

Après fusion de 10 communes, Pouancé, 3 000 habitants, est une commune déléguée d'Ombrée d'Anjou, commune nouvelle de près de 9 000 habitants. Ville-centre de la communauté de communes Anjou Bleu, elle se situe à 45 mn d'Angers.

Dans le cadre du programme national de « revitalisation des centres-bourgs », Pouancé et la Communauté de communes ont engagé l'élaboration d'un plan-guide pour avoir une vision d'ensemble de leurs problématiques et décliner ensuite, à différentes échelles, des outils ou modes d'intervention modulés selon les priorités reconnues à chaque périmètre : ensemble du territoire, centres-bourgs et périmètre de renouvellement urbain en cœur de ville.

Au cours du diagnostic porté sur le commerce, l'habitat, les espaces publics et le patrimoine, des réunions publiques et des enquêtes auprès des habitants, notamment des propriétaires de logements vacants, ont été conduites par l'équipe projet. Cette attention portée à la définition concertée du projet global est présentée comme un enjeu primordial pour la réussite du projet. Un Atelier urbain permanent, mis en place par la commune, rassemble un groupe d'habitants, de commerçants et d'associations. Les élus n'y participent pas, d'autres temps sont prévus pour

échanger sur les attentes de chacun et concevoir des réponses collectivement. Des chantiers participatifs ont également été proposés pour « ramener la nature en ville ».

Sur l'îlot patrimonial de la Porte Angevine, au cœur du projet, des restructurations lourdes sont prévues. L'ABF a été associé dès le début à la démarche et cette collaboration s'est révélée très fructueuse. Par exemple des fiches techniques « accession » ont été réalisées pour montrer les potentialités des biens immobiliers à de futurs acquéreurs en détaillant les travaux de rénovation à effectuer et une estimation de leur coût. Ces fiches sont estampillées par l'ABF pour qui le caractère patrimonial d'un bâtiment n'interdit pas un usage contemporain.



La fiche de valorisation du projet de revitalisation du centre-bourg de Pouancé, lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt "centres-bourgs" piloté par le CGET
<http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/170601-fiche-projet-pouance-vf.pdf>
Première réunion publique proposée par la ville "cœur renouvelé" : paroles d'habitants et échanges pour partager des constats-oct 2015
<https://www.youtube.com/watch?v=dkS6XGndwHo>
Comprendre pour agir : les principaux intervenants et leurs méthodes de travail pour élaborer la « feuille de route » de la revitalisation de Pouancé et du territoire intercommunal-déc 2015
<https://www.youtube.com/watch?v=-lkks-R3YRE>

Loches (37)

Une stratégie commerciale et d'attractivité territoriale à l'échelle intercommunale

Mathieu Pagano,

manager du commerce, CC Loches Sud
Touraine et

Ophélie de Mareuil,

responsable animation, communication,
développement économique, ville de
Loches

En 2014, la marque « Sud Touraine Active » est créée pour mutualiser le développement économique entre quatre communautés de communes d'Indre-et-Loire. En 2017, les intercommunalités fusionnent (68 communes- 52 000 habitants) et décident, en partenariat avec l'union des commerçants, de recruter un manager du commerce dont les missions doivent être articulées avec celles d'Ophélie de Mareuil pour la ville-centre (7 300 habitants à Loches). Il n'y a alors pas de réelle stratégie commerciale au niveau structurel ou opérationnel, mais deux atouts bien reconnus : le cœur de ville historique de Loches, propice à la détente et à la déambulation et le marché bi-hebdomadaire qui assurent une visibilité et un flux de clientèle aux commerçants.

Après sa prise de fonction en mars, Mathieu Pagano associe les commerçants à la réflexion pour comprendre les enjeux et problématiques locales. Une étude sur les habitudes de consommation en Sud Touraine et à Loches a été confiée à la CCI Touraine. La restitution de l'étude révèle des divergences. Les demandes des commerçants (stationnements, visibilité) ne recoupent pas celles des clients (espaces publics agréables, commerces modernisés, ouverture le midi...). Un état des lieux détaillé est entrepris sur les commerces, les flux de clientèle (mixité d'activités) et la vacance (située autour de 10 à 12%). Cette vacance maîtrisée trouve son origine dans une offre diverse capable de capter les flux touristiques (artisanat d'art en particulier) et de répondre aux besoins du quotidien (nombreux commerces de bouche).

À la suite de ce diagnostic, un observatoire de la structure commerciale est mis en place, ainsi qu'un atelier de travail autour de trois thèmes : l'accessibilité du centre-ville, les commerces de



demain et l'animation commerciale. Un an plus tard, le bilan est positif : une nouvelle dynamique est née, à laquelle les commerçants, l'union des commerçants restructurée et les élus sont parties prenantes (animations conviviales autour d'événements communs, création d'une marque pour promouvoir le commerce de centre-ville, shop'in Loches, c'est royal ...).



Les chiffres clés du commerce à Loches-nov 2017- sur le guichet économique unique de la Communauté de communes Loches Sud Touraine :

<http://sudtouraineactive.com/le-webzine/reportages/commerces-loches-l-envie-de-faire-bouger-le-centre-ville>

La charte d'élégance urbaine : recommandations pour la qualifications des devantures commerciales et espaces publics en secteur sauvegardé, sur le site de la ville de Loches

<https://www.ville-loches.fr/elegance-urbaine-article-1-22-62.html>



Chouzy-sur-Cisse (37)

L'alliance commune-bailleur social pour restructurer le cœur du bourg

Bruno Marmiroli,
directeur du CAUE 41

La commune compte initialement 2 000 habitants, près de 2 500 depuis sa fusion avec 2 autres communes pour donner naissance à la commune nouvelle de Valloire-sur-Cisse, au sein de la Communauté d'Agglomération de Blois-Agglopolys.

L'histoire commence par une demande adressée par la maire au CAUE 41 pour analyser le fonctionnement du bourg, traversé par une route départementale qui phagocyte la dimension urbaine de la place et rend sa fonction de centralité difficile à identifier. La mission de conseil engagée par l'équipe pluridisciplinaire du CAUE donne une dimension globale et urbanistique au projet. Six objectifs sont identifiés : requalification des espaces publics, renforcement de la centralité et des usages conviviaux et collectifs, réhabilitation des commerces, maintien de 21 l'offre médicale avec la construction d'un pôle santé et d'une pharmacie, réflexion sur les déplacements et l'accessibilité et réflexion sur l'habitat.

Outre son ambition sur le plan qualitatif, l'originalité de l'opération réside dans son montage opérationnel : les deux maîtres d'ouvrages, la commune et Terres de Loire Habitat, bailleur social, s'associent dans le cadre d'un groupement de commandes pour choisir une seule maîtrise d'œuvre à l'issue d'un concours d'architecture et assurer ainsi l'unité du projet [constructions/rénovations et espaces publics].

Le budget des travaux est évalué à un peu plus de 2 millions d'euros répartis en parts quasi-égales entre la commune (pour les espaces publics et l'extension-rénovation de l'épicerie) et le bailleur social (pour les logements et les locaux commerciaux). De nombreux partenariats financiers sont venus soutenir ce projet.



« Ce projet qui va entrer dans sa phase opérationnelle a nécessité une stratégie avec une réflexion globale, du courage politique, une ingénierie adaptée avec des compétences croisées, un engagement financier et un groupement cohérent ».



Saint-Pierre-de-Frugie (24)

La transition écologique et citoyenne comme moteur de la revitalisation

Gilbert Chabaud,
maire

Lorsqu'il est élu en 2008, la commune de Saint-Pierre-de-Frugie perd des habitants (il en reste 400), n'a plus aucun commerce, l'école a fermé, beaucoup de bâtiments et logements sont vacants. Située à 45 mn de Limoges, elle fait partie de la communauté de communes des Marches du Périg'Or Limousin Thiviers-Jumilhac, dans le Périgord vert.

Comme dans tous les villages, les moyens pour agir sont limités, mais pas les ressources ! L'équipe municipale décide de recenser et de valoriser ce qui à ses yeux fait la richesse du village : son environnement. Très vite la décision est prise d'arrêter les intrants dans les espaces verts. Puis de petites actions sont entreprises : installation de nichoirs, d'un rucher communal, réalisation d'un atlas de la biodiversité, d'un jardin pédagogique en permaculture (entretenu par les cantonniers avec des fruits et légumes en libre-service), réalisation de boucles de randonnées. Le petit patrimoine est restauré, le village obtient le prix du patrimoine funéraire de la Fondation du patrimoine pour la restauration de la chapelle réalisée par des employés communaux, des bénévoles et des entreprises. "Il faut d'abord créer les conditions du bien-être, un village agréable où les gens se sentent bien. On a commencé par ce qui ne se voit pas" dit Gilbert Chabaud.

De nouveaux habitants viennent s'installer, peu à peu un cercle vertueux s'enclenche ; la démarche est intuitive. Le restaurant est remis aux normes pour permettre d'y installer un gérant. La commune restaure un bâtiment pour ouvrir une épicerie bio

« Il faut d'abord créer les conditions du bien-être, un village agréable où les gens se sentent bien. On a commencé par ce qui ne se voit pas »



avec les producteurs locaux. Une école Montessori ouvre en 2015, elle accueillait 17 élèves à la rentrée 2017. Des festivals (musique classique et festival de l'arbre) voient le jour auquel des artistes ou des personnalités de renom international participent, séduits par l'accueil qui leur est réservé par les habitants, au cœur de toutes les initiatives.

Aujourd'hui il n'y a plus de maison à vendre à Saint-Pierre-de-Frugie qui a inversé sa courbe démographique en accueillant des familles et de jeunes retraités. Et l'aventure continue avec un projet d'acquisition de terres agricoles pour aider à l'installation de maraîchers et d'éleveurs, écoconstruction, production d'énergie renouvelable...



Le reportage de l'émission "Envoyé spécial" nov 2017

<https://www.youtube.com/watch?v=tpnOyPgMBkU>

Une interview du maire sur la démarche globale de revitalisation de Saint-Pierre-de-Frugie-2018

<https://www.youtube.com/watch?v=ANbhAUFwUdo>





Franck Chaigneau, Dominique Rouillet et Yâsimîn Vautor

« Revitaliser, ça veut dire remettre de la vie »

Franck Chaigneau,
expert développement rural à la Caisse
des dépôts

Plusieurs enseignements peuvent être retirés des expériences présentées. Le premier a trait à la temporalité. Les phases préalables de diagnostic, d'études, de concertation demandent du temps ; on ne peut pas en faire l'économie. Le deuxième enseignement est que ces projets urbains sont pensés pour redonner de la vie aux villes et villages. Ils sont ancrés dans les réalités territoriales et doivent être calibrés pour répondre

aux besoins qui sont identifiés. **Cette dimension humaine est très forte dans les expériences présentées, c'est le volet soft des projets de revitalisation qui engage beaucoup d'énergie pour co-construire, concerter, informer...et est souvent passé sous silence.** Franck Chaigneau salue le discours optimiste et volontariste des élus qui cherchent à associer leurs concitoyens à ces démarches. Enfin, ces retours d'expériences soulignent l'importance d'une vision stratégique globale, multithématique qui demande de s'entourer d'équipes pluridisciplinaires.

Décloisonner les politiques publiques

Yâsimîn Vautor,
Direction Générale du Logement, de
l'Aménagement et de la Nature
Yâsimîn Vautor souligne également cet
« optimisme des acteurs locaux qui déplacerait
des montagnes ». Elle poursuit en indiquant « que
nous avons beaucoup à apprendre des territoires »
et remercie les intervenants de nous faire mesurer
la pertinence de leurs actions.
Elle revient sur les dispositifs mis en place par
l'Etat pour encourager des approches globales des
problématiques des centres-villes : le programme
national centres-bourgs, les ateliers des territoires,

le programme Action cœur de ville ou bien encore la
démarche éco-quartier. Ces dispositifs portent une
même intention de decloisonnement des politiques
publiques et appellent une vision renouvelée
des territoires qui dépasse la dichotomie entre
conservation et résilience. Pour cela, il est
nécessaire de placer des "chefs d'orchestre" aux
différents échelons de mise en œuvre et de suivi de
ces politiques publiques qui mobilisent de nombreux
partenaires et services de l'Etat notamment (Dreal,
DDT, Cerema...). Cette ingénierie de projet est
indispensable. Elle signale le travail, en cours au
niveau national, pour rendre lisible les différents
outils, dispositifs et financements existants.

Poursuivre les échanges et la mise en partage des expériences

Dominique Rouillet,
Vice-président du Conseil régional
Dominique Rouillet se dit très touché par cette
journée d'échanges régionale car malgré les
difficultés rencontrées et la complexité de leur
environnement, élus et acteurs territoriaux
font preuve d'un très grand volontarisme. Il
redit l'attention portée par le Conseil régional
aux enjeux de revitalisation des centres qui
s'expriment dans les villes petites et moyennes.
Les politiques contractuelles mises en place
offrent des réponses et un soutien, mais il y a

encore des marges de progrès. Il souhaite que
les échanges puissent continuer dans le cadre
d'un prochain forum, peut-être davantage axé
sur des projets très concrets, leur contexte, leur
montage technique et financier pour croiser les
regards à partir de différents territoires. La mise
en réseau des expériences et des ingénieries lui
paraît essentielle pour développer une expertise
commune à l'échelle régionale.

En conclusion, il remercie tous les participant-es et les intervenant-es à ce premier forum régional et félicite toutes celles et ceux qui ont œuvré à sa conception et sa mise en œuvre.



ACTEURS RESSOURCES TERRITOIRES

EN ACTES Des ressources pour agir - Hors série n°1 | Octobre 2018

Directrice de publication : Cécile Dublanche
Coordination et rédaction : Marie-Noëlle Pinson
Conception graphique : Nosoda
Photographies : Rudy Décaudain et Clairelise Lengaigne (Dreal Centre-Val de Loire),
Margaux Jourdain (Villes au Carré) et : Cathy Savourey (Auci)
Impression :



**Villes
au Carré**
Centre - Val de Loire



@villeaucarre

4, allée du Plessis 37000 Tours
02 47 61 11 85
contact@villesaucarre.org
www.villesaucarre.org