

Rencontres
Techniques des
Pôles territoriaux et des
Pays

Clermont-Ferrand
27 & 28 Juin 2019

Développeur territorial :
le chaînon gagnant !



16 participants

Compte-rendu Atelier Urbanisme-revitalisation Centre-bourgs

Animateur : Dominique Vergnaud – Directeur PNR Livradois Forez

Intervenants :

- **Patrice Morandas – CEREMA à Lyon – responsable du Groupe « Planification, Stratégies Urbaines et Foncières » - Département Urbanisme et Habitat**
- **Cécile Chapuis – Communauté d'Agglomération Riom Limagne Volcans – Directrice de l'Attractivité (économie, tourisme, agriculture)**
- **Arnaud Vergne – Chef de projets Action Cœur de Ville à Riom**
- **Juliane Court – PNR Livradois-Forez, responsable du pôle Urbanisme, aménagement, énergies**

Intervention de Patrice Morandas – CEREMA Direction Territoires et villes « Urbanisme et revitalisation des centres : les programmes nationaux » (voir diaporama)

En introduction, P. Morandas rappelle le rôle du CEREMA, pôle d'expertise de l'Etat auprès des collectivités locales et présente le contexte de l'appel à projets « Actions cœur de ville » :

- Petites et moyennes villes (1000 à 100 000 habitants)
- Des symptômes communs : commune centre avec perte de population, déprise commerciale et réduction plus récente des activités tertiaires et de services
- Sentiment de déclassement
- Phénomène de concurrence centre/périphérie, manque de coordination avec les EPCI, forte sectorisation des politiques (social, économie, logement...)
- Des outils de planification (PLU, PLUi) qui ne suffisent pas à inverser les effets, notamment en matière d'implantations commerciales
- Une gestion de « crise », manque d'anticipation

L'appel à projets « Actions cœur de ville » s'inscrit dans la continuité d'autres programmes nationaux précédents : AMI de 2014 avec financement de l'ingénierie par le FNADT et ANAH pour le plan d'actions (53 communes retenues), réseau « Commerces, villes et territoires » né en 2017 à l'initiative du Ministère de la Cohésion des Territoires, réseau « Centres-villes en mouvement » à l'initiative d'élus, club des managers de centres-villes...

- ⇒ **En mars 2018 lancement de l'appel à projets « Actions cœur de ville » :**
- Des villes moyennes de 15000 à 100 000 habitants
 - 222 villes retenues
 - 4000 actions conventionnées
 - 3 grands partenaires financiers mobilisés et 7 ministères impliqués

- ⇒ **Une double ambition** : travailler sur les conditions de vie de la commune et son rôle territorial par rapport à son bassin de vie (centralité) ; 5 axes thématiques : habitat, développement économique, mobilité/accessibilité, patrimoine et espace public, accès aux équipements et aux services publics, transition écologique et énergétique (axe transversal)
- ⇒ **Partenaires** : Banque des Territoires, ANAH, action Logements, fonds de l'Etat ; possibilité d'associer d'autres partenaires locaux, régionaux, au travers de comités techniques, comités de pilotage. Mise en place de comités des financeurs.
- ⇒ **Opération « Réinventons nos cœurs de villes »** : 112 villes ayant sélectionné un site emblématique en réponse à un appel à projets ; accompagnement du CEREMA avec prestation technique.
- ⇒ **Les points clés de la réussite** :
 - Mobilisation des acteurs publics et plus particulièrement du binôme commune centre/EPCI
 - Un cadre d'action clair avec des étapes définies : diagnostic étayé et prospectif, stratégie globale et concrète, association des différents acteurs dont la population, pilotage identifié du projet
 - Des modalités d'actions bien définies : vision transversale, incluant différentes échelles de temps et territoriales, diversification des outils de financements
 - Le ++ : recherche d'innovation et travail de sensibilisation, concertation avec l'ensemble des acteurs

Intervention de Cécile Chapuis – Communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans, – Directrice de l'Attractivité (économie, tourisme, agriculture)

« Stratégie commerciale territoriale »

Présentation du territoire : voir diaporama

Communauté d'agglomération située au nord de Clermont-Ferrand, concentrant 21 zones d'activités dont 2 ZAC avec 2 grandes enseignes commerciales, en périphérie de Riom.

Un constat : augmentation de 21% de la surface commerciale dans les ZAC et diminution de 22% de cette surface dans le même temps à Riom.

En 2016-2017, augmentation forte des demandes d'autorisations d'ouverture de nouvelles surfaces commerciales dans les ZAC en CDAC.

⇒ **1- Travail de sensibilisation des élus :**

Mise en perspective avec contexte national et international : tendance au rééquilibrage des surfaces commerciales en Allemagne et USA après période de forte expansion suite à l'apparition de nombreuses friches commerciales (saturation de la clientèle).

En interne, diagnostic sur les surfaces existantes vacantes et qualification possible de l'offre ; actions de benchmarking (Ex. Avignon : moratoire sur les installations de surfaces commerciales en périphérie) ;

- Définition d'une stratégie de valorisation des centre-bourgs et centre-villes
- Choix de maîtriser le développement de la périphérie
- Décision de suspendre la création de nouveaux m² commerciaux par une action en CDAC. Consultation systématique dès que la surface dépasse 300 m².
- Choix de maîtriser les extensions
- Dans le même temps, opérations de requalifications des friches en orientant sur de nouvelles activités (tertiaires, services...)

⇒ **2- Accueillir, accompagner et impulser :**

- Management de centre-ville
- Candidature « Action cœur de ville »
- Accompagnement des projets d'investissements des PME et TPE ayant un point de ventes (aides Région AURA) : 27 commerces aidés.
- Création d'une pépinière de commerces à Riom.
- Travail sur certification AFNOR
- Annuaire des offres, actualisation et sensibilisation auprès des propriétaires

⇒ **3- Evoluer et anticiper :**

Organisation d'un évènement en octobre 2018 avec 200 participants

- ⇒ **Rédaction en cours du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DDAC) du Pays de Clermont :** choix de limiter volontairement l'augmentation de la surface commerciale, malgré les demandes pressantes des enseignes existantes et d'autres souhaitant s'installer.

Intervention d'Arnaud Vergne – Chef de projets « Action cœur de ville » à Riom :

Diagnostic socio-démographique de la commune de Riom : elle se caractérise par l'absence de classe moyenne et se polarise entre des classes sociales pauvres/précaires et une classe aisée présente localement de manière ancienne (anciennes activités industrielles).

Logements : ¼ de logements vacants situés dans le cœur de Riom. Présence d'un centre-ville médiéval avec réglementation spécifique (architecte Bâtiments de France).

- ⇒ Définition d'enjeux pour la ville
- ⇒ Positionnement de la communauté d'agglomération avec projet de création d'une foncière de commerces pour exercer un droit de préemption. Objectif : permettre des aménagements de surfaces commerciales, par exemple par extension d'un commerce existant en achetant le commerce voisin vacant. Eviter ainsi l'évasion commerciale des commerces locaux, tentés de migrer vers la ZAC dès que leur activité augmente (+ visibilité en termes de public/vitrines)
- ⇒ Présence d'une friche carcérale en cœur de ville de 2 hectares : opportunité envisagée pour l'aménagement d'espaces de respiration et amélioration des surfaces de parking. Projet de destruction de certains bâtis mais refus de l'ABF donc blocage du projet.
- ⇒ Projet d'opération de revitalisation de territoire (ORT)

Intervention de Juliane Court – PNR Livradois-Forez – responsable du pôle Urbanisme, aménagement, énergies

Création du PNR en 1986 ; territoire de moyenne montagne très rural, à cheval sur 3 départements. Territoire de projets avec portage de nombreuses missions : SCOT, Leader, GEMAPI...

En 2011, contexte de renouvellement de la Charte du PNR, incitation à s'impliquer sur le volet urbanisme et foncier.

Les centre-bourgs sont identifiés comme un facteur d'attractivité pour l'ensemble du territoire (services, patrimoine, commerces...)

- ⇒ Elaboration du SCOT Livradois-Forez par le syndicat mixte du Parc (qui couvre une grande partie du territoire classé PNR) : constat que chaque fois que 2 maisons se construisent, il y a un logement vacant supplémentaire sur le territoire
- ⇒ Création de l'Atelier d'urbanisme en Livradois-Forez : dispositif animé par le syndicat mixte du Parc fondé sur un travail en réseau avec acteurs de l'urbanisme et du patrimoine : CAUE, DDT, EPF... et collectivités locales (EPCI...)
- ⇒ Choix d'avoir une approche multi-thématiques, mobilisant les habitants et les usagers

Les actions :

- ⇒ Accueil de résidences d'architectes en-dehors de la mairie : implantation dans des locaux vacants, de manière à gagner en visibilité et en participation auprès des habitants.
- ⇒ Autres actions de mobilisation des habitants : manifestations, projets citoyens (épicerie citoyenne...)
- ⇒ Concertation des habitants pour définir les priorités d'investissements
- ⇒ Pour les communes cette démarche a permis d'aboutir à une stratégie programmatique, et non plus au « coup par coup »
- ⇒ Définition d'une stratégie foncière accompagnée par l'EPF de l'Auvergne
- ⇒ Application directe dans les documents d'urbanisme par la mise en cohérence des différents documents (SCOT, PLUi, PLH...)
- ⇒ Convergence des fonds publics (Etat, Région, Département, Leader) et des aides à l'investissement privé (PIG, OPAH...)

Un exemple de réalisation : Réhabilitation d'un îlot à Olliergues, permettant de réimplanter 6 logements et de maintenir la pharmacie en rez-de-chaussée. Opération financée par la commune, l'EPCI, les bailleurs sociaux.

Les difficultés : la complexité du portage, la commune seule ne pouvant assumer tous les rôles. Cette difficulté conduit aujourd'hui le PNR à envisager la création d'une structure collective de type SPL, Société d'Economie Mixte, une SCIC...

Interventions du public :

Sylvain Lhuillier, chargé de mission « Accueil de nouvelles populations » pour le PETR Sud-Lozère : il y a une vraie nécessité à combiner les différents échelons d'actions, notamment en zone rurale, sans quoi les métropoles vont continuer à capter à la fois les habitants et les forces vives (services, commerces...). Mais pour mener ces actions il y a besoin d'ingénierie et d'une capacité d'investissements des communes, ce qui est difficile dans des « petites » communes.

Gaëlle Laurent, directrice du PETR du Pays du Gévaudan-Lozère : constat partagé avec le PETR Sud-Lozère ; suite à l'appel à projets « Bourgs-centres » de la Région Occitanie, le PETR a choisi d'accompagner les candidatures d'une dizaine de communes, en mutualisant son ingénierie interne car les communes n'avaient souvent pas le personnel disponible ni la culture de travail pour ce type d'appel à projets (diagnostic territorial, définition des enjeux, prospective...). Les partenaires ont également été mobilisés en fonction de leurs domaines : CAUE, DDT, Département, PNR Aubrac... Aujourd'hui un mi-temps a été créé avec le soutien de la Région Occitanie et mutualisé avec l'animation du programme Leader.

PNR du Livradois Forez : en effet des outils existent mais on constate une très grande différence de moyens entre les agglomérations et les zones rurales ; par exemple la métropole Clermont Auvergne dispose d'une SPL avec des capitaux amenés par la Métropole et la commune de Clermont-Fd.

CA Riom Limagne Volcans : nous avons un projet de foncière du commerce pour appuyer nos actions, mais c'est un changement de paradigme pour nos élus car il s'agit d'un outil d'intervention et non pas d'une étude. Il est aussi nécessaire de trouver un équilibre entre les grandes villes et les communes rurales. Mais nous nous interrogeons sur l'échelle la plus pertinente : la communauté d'agglomération ? Le Département ?

? : si l'on prend l'exemple d'actions « Cœur de ville », il n'y a pas de financement supplémentaire mais cela permet de faire converger les financements existants. La force des Pays et territoires c'est la maîtrise des documents d'urbanisme pour pouvoir intervenir localement, sinon on subit.

? : Rappel de l'historique de la création des Pays, lois Pasqua et Voynet. Aujourd'hui quel rôle des Pays par rapport à l'échelon national ? Reste-t-il une marge d'autonomie ?

Eric Guyot ? Président du PETR Val de Loire : les PETR sont des outils de mutualisation entre les EPCI. Ils ont un rôle majeur dans la coordination des politiques locales car les EPCI n'échangent pas autrement. La question aujourd'hui, c'est comment garder un équilibre entre les communes centres et leur périphérie ? Le PETR a là aussi un rôle de médiateur et d'équilibre. La problématique, c'est le financement de l'ingénierie, et le PETR apporte une réponse par la mutualisation des moyens.