



# Programme de revitalisation des Centres-bourgs

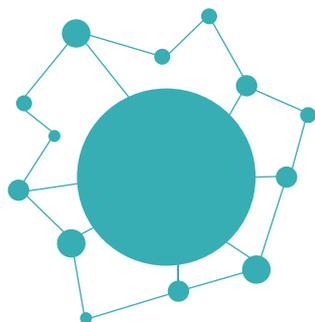
## Séminaire de lancement

3 novembre 2015

### Actes

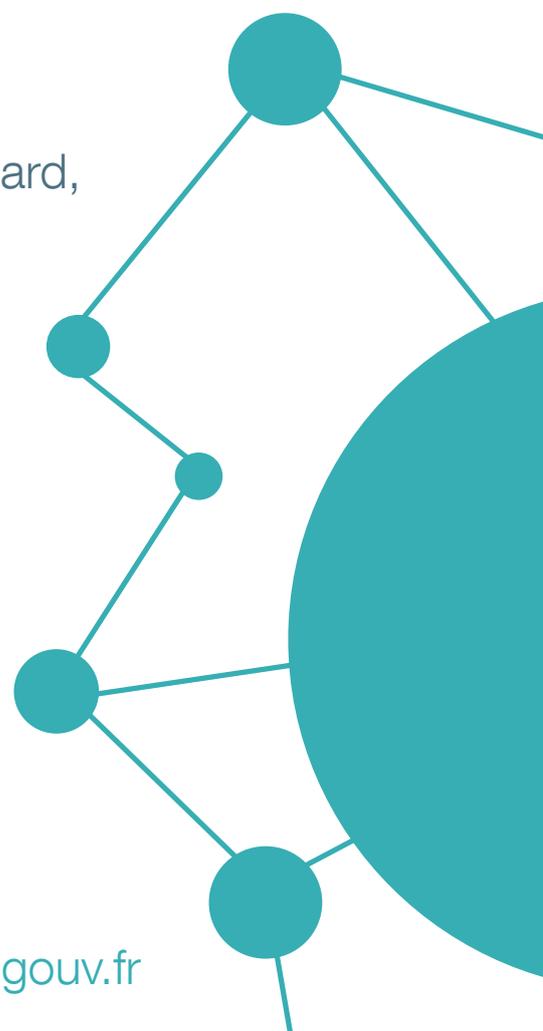
Le séminaire est ouvert à 9 h 30,  
co-animé par Sylvie Le Calvez et Gilles Rey-Giraud

Institut du monde arabe  
1 rue des Fossés Saint-Bernard,  
75005 Paris



**centres  
bourgs**

PROGRAMME  
DE REVITALISATION



# Ouverture

## Sylvia Pinel

Ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, dans une vidéo diffusée en ouverture, rappelle que la revitalisation des centres-bourgs représente un enjeu crucial pour l'attractivité des campagnes et la structuration des territoires. Elle remercie les élus, les chefs de projets et l'ensemble des partenaires (DREAL, DDT, ANAH, Cerema, etc.) qui ont travaillé à soutenir cette démarche animée par le CGET.

Le Gouvernement a décidé de consacrer, en 2016, 300 M€ pour soutenir l'investissement dans les bourgs-centres et communes de moins de 50 000 habitants (mobilité, rénovation de commerces et logements, services de proximité et de santé).

## Marie-Caroline Bonnet-Galzy

Commissaire générale à l'égalité des territoires, souligne que 54 projets ont été retenus dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt Revitalisation des centres-bourgs dont l'enjeu financier (hors l'enveloppe annoncée ci-dessus), se monte à près de 230 M€ répartis entre l'ANAH, l'État et l'aide à la pierre. Les représentants de 47 d'entre eux sont présents, tout comme les services déconcentrés de l'État (SGAR, DREAL, DRAC, DDT(M)) et le comité de pilotage national.

Les bourgs-centres constituent un échelon structurant du maillage territorial à l'interface entre les citoyens et l'Etat, et de différentes articulations. Les sites choisis pour ce programme l'ont été sur la base d'initiatives locales et non d'une approche statistique, au sein d'une première liste proposée par les préfets de région en concertation avec les communes, les intercommunalités, les départements, les régions.

Ce programme se fonde sur la réhabilitation du bâti ancien, mais concerne aussi la qualité de vie, la cohésion sociale et le développement commercial, touristique, artisanal, industriel.

Les territoires retenus se répartissent en deux catégories : les territoires ruraux en perte de population ou d'emploi, marqués par une forte vacance des logements, et les territoires périurbains dont l'essor efface le centre mais qui peuvent aussi être marqués par une offre insuffisante de services. 302 communes sur l'ensemble du territoire national, en métropole et outre-mer, ont été identifiées et 54 ont été retenues, souvent en limite départementale ou régionale. Les projets retenus l'ont été car ils combinent une action sur le logement avec la volonté de se positionner comme nœud de nouvelles fonctions dans le maillage territorial.

Les réponses seront apportées par le biais d'échanges inter-territoriaux entre les différents échelons et intervenants sur les domaines à améliorer (transport, économie, social, tourisme), qui porteront un projet global de revitalisation dans lequel il faut également impliquer les populations.

## Sylvie Le Calvez

après une présentation du déroulement de la journée, fait intervenir des personnes dans le public pour connaître les raisons de leur venue. Ces dernières expriment leur volonté d'échanges et de partages de bonnes pratiques dans le cadre d'une dynamique nationale.

# Présentation du programme de revitalisation des centres-bourgs

**Philippe Matheron**, Responsable du pôle systèmes territoriaux, Commissariat général à l'égalité des territoires,

**Blanche Guillemot**, Directrice générale de l'Agence nationale de l'habitat

**Laurent Girometti**, Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie / Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

**Hélène Fernandez**, Sous-directrice de l'architecture, de la qualité de la construction et du cadre de vie, Ministère de la Culture et de la Communication

**Cédric Loret**, Chef du bureau de l'écologie, du logement, du développement et de l'aménagement durables, Direction générale des Outre-Mer

**Christian Mourougane**, Directeur général adjoint, Agence nationale de l'habitat

**Christian Curé**, Directeur territoires et ville, Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

**Blanche Guillemot** représente l'ANAH dont la mission est notamment le soutien aux projets des élus locaux sur la question du logement et de sa requalification. Pour revitaliser les centres-bourgs, agir sur le logement est un des leviers car les habitats des centres-bourgs sont souvent dégradés, non adaptés aux nouvelles attentes. L'ANAH met à la disposition des communes une gamme d'outils visant à réhabiliter ces logements en attirant des investisseurs privés pour les requalifier, en aidant les propriétaires occupants à adapter leur logement.

L'ANAH a la volonté de s'inscrire dans un projet global national et s'est rendue sur le terrain pour rencontrer les équipes lauréates afin de les accompagner et leur apporter son expertise. Elle peut apporter des aides financières et de l'ingénierie, et aider à créer des solutions en cas de besoin. Elle est en train de monter un partenariat avec la Caisse des dépôts pour construire des passerelles utiles à tous sur le terrain.

**Laurent Girometti** représente le ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité (DHUP) qui est porteur des politiques d'aménagement durable par le biais de la planification, du foncier, de l'aménagement opérationnel et des politiques de l'habitat. Il indique que le ministère développe des outils et des méthodologies déclinés ensuite au niveau local par les services déconcentrés, en particulier les directions départementales des territoires (DDT) et de la mer (DDTM), mais aussi dans les DREAL, où on trouve des référents pour les centres-bourgs à l'interface entre le central et le local. La revitalisation des centres-bourgs contribue notamment à la lutte contre l'étalement urbain irraisonné pour éviter la consommation inutile d'espace, tant en milieu rural qu'en milieu urbain ou péri-urbain. Un centre-bourg ancien compte 30 à 70 logements par hectare, contre 10 à 15 dans une zone pavillonnaire étalée. La DPUH intervient en ingénierie dans le cadre des Ateliers des territoires et de la démarche d'EcoQuartiers. Elle a également un rôle de tutelle d'opérateurs, et peut subvenir à des crédits d'aide à la pierre.

Les DDT étant des services communs aux ministères en charge de l'Écologie et du Logement, elles sont l'interlocuteur privilégié des collectivités.

**Hélène Fernandez** rappelle que les centres-bourgs comportent toujours un patrimoine, souvent au moins un monument historique. De plus, le patrimoine ordinaire des centres-bourgs doit être conservé, réhabilité. Elle précise l'enjeu du travail sur les espaces publics et de la réflexion à l'échelle de l'ilot. Elle souligne également l'importance de cette démarche interministérielle et du rôle des acteurs locaux : les référents mis en place au sein des DRAC pour cette démarche et les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine qui sont mobilisés mais aussi les partenaires hors de la sphère de l'État (architectes conseils, écoles d'architecture).

**Cédric Loret** met en avant le fait que les cinq lauréats ultramarins ont des besoins communs : le soutien à l'ingénierie, le montage de projets, l'adaptation du dispositif à la taille des communes (plus grandes qu'en métropole). La forte densité de population est concentrée sur de petits territoires. La densité des centres-bourgs est une donnée sensible car le foncier est rare. En Guyane et à Mayotte en particulier, il est nécessaire de prendre en compte l'évolution démographique dans l'adaptation des équipements et services.

Il rappelle qu'il est possible de mobiliser les Contrats de plan Etat/région (120 M€).

Cette démarche de revitalisation des centres-bourgs est très importante dans les outre-mer pour la politique du logement car elle permet de mettre l'accent sur les politiques locales de l'habitat privé et concentrer l'action sur des bourgs où il est nécessaire d'améliorer l'offre de logement.

**Philippe Matheron** énonce qu'à ce jour, la plupart des lauréats ont signé avec l'Etat une convention d'ingénierie pour obtenir les subventions du FNADT. On compte neuf retardataires.

Les chefs de projets vont intervenir à temps plein auprès des élus locaux, des DGS, des DGA, lancer et suivre les opérations, et joueront un rôle essentiel pour le succès de la démarche de revitalisation. Ceux qui sont présents aujourd'hui vont pouvoir témoigner sur leur prise de poste, leur avancement sur leur territoire. Et grâce à leurs remontées de terrain, il sera possible de dresser un bilan, partager les bonnes pratiques, identifier les failles, pour adapter l'accompagnement.

**Christian Mourougane** signale qu'il n'y a pas d'exigence à signer les conventions ANAH de revitalisation d'ici la fin de l'année car ce type d'opération est particulièrement complexe à monter du fait de la superposition de différentes échelles et logiques de territoire. Il espère qu'au premier trimestre 2016, une quarantaine de conventions seront signées car c'est un dispositif expérimental dont l'un des enjeux est d'organiser une ingénierie capable de fixer des objectifs atteignables. Et cela prend du temps.

La principale difficulté est la juxtaposition et la coordination des différentes dimensions des périmètres du centre-bourg et du projet de territoire (mobilité, services, densité, logement, infrastructures...) dans le temps et dans l'espace.

Dans certains territoires, d'autres centres-bourgs gravitent autour du centre-bourg lauréat ; il faut donc trouver le bon niveau d'intervention afin de créer un équilibre entre eux.

Une troisième difficulté est celle de mobiliser de l'ingénierie et du financement dans les domaines de l'action sociale, des services à la personne, du développement des infrastructures. Des financements doivent être trouvés auprès d'autres collectivités locales, il faut du temps pour ces démarches auxquelles participent activement les DDT(M) et les DREAL qui sont le premier point d'appui de l'ANAH. Ces services savent solliciter les acteurs centraux tels que l'ANAH ou la DHUP pour obtenir une ingénierie supplémentaire.

**Christian Curé** explique que le Cerema est un outil d'accompagnement des territoires. Le Cerema c'est la fusion des huit centres d'études techniques de l'équipement et de trois services techniques centraux. Donc le Cerema couvre l'ensemble du territoire national.

Dans le cadre de ce programme, le Cerema exerce quatre missions : une contribution à l'animation auprès du comité de pilotage national, la capitalisation, l'évaluation du projet et la mise en place d'un site compilant les outils de valorisation et de diffusion.

Le débat s'ouvre ensuite avec la salle.

**Philippe Matheron** rappelle que la mission principale des chefs de projets est de travailler auprès de l'élu et de ses équipes à la réalisation concrète du projet du territoire. Ce sont des personnes et ressources dédiées à temps plein. Ils sont à l'interface des élus et des techniciens de l'ingénierie qui opèrent aux différentes échelles. Leur enjeu est d'identifier les acteurs pertinents pour quelles missions, quelles expertises. Le FISAC est désormais mobilisable par appel à projets. Il a été demandé que les requêtes déposées par les centres-bourgs soient considérées comme prioritaires.

**Question de la salle :** *Hervé Mauclère, architecte des Bâtiments de France de Paris, demande de quelle façon seront pris en compte la connaissance et le savoir de la société civile (associations, habitants) dans ce dispositif.*

→ *cela se fera au niveau des communes, c'est tout l'enjeu de la construction du projet en local.*

**Question de la salle :** *Gilles Béder, maire de Salins-les-Bains (39), demande que l'ANAH éclaire les choses avec ses délégués réticents quand sont évoqués certains crédits fléchés. Il explique que dans sa commune, le problème est d'attirer des populations aux revenus élevés et se demande si des crédits de l'ANAH généralement octroyés pour le logement social, pourraient être attribués dans ce but afin d'influer sur la mixité sociale.*

**Christian Mourougane** répond que 2016 sera l'année de refonte des aides de l'ANAH en fonction des contrats signés ou à venir. Ces aides seront confiées aux DREAL. Dans les conventions de gestion de l'aide à la pierre, les projets seront identifiés et des crédits seront fléchés.

L'ANAH ne modifiera pas ses règles concernant le logement social. En revanche, dans le cadre du recyclage du foncier, il est possible de proposer des projets de mixité sociale.

**Remontées de la salle :** *Comment le futur dispositif de 300 M€ s'articule avec l'appel à manifestation d'intérêt ? Quels sont les critères pour déterminer les communes bénéficiaires ? Est-ce cumulable avec le programme de revitalisation ?*

**Philippe Matheron** explique que c'est un fonds exceptionnel de 300 M€ pour relancer l'investissement local qui s'adresse aux communes de moins de 50 000 habitants, seulement pour l'année 2016.

**Question de la salle :** *Bruno Marty, maire de la Réole (33), demande s'il serait possible de créer un guichet unique afin que les politiques de l'État, des Départements et des Régions soient plus visibles et plus cohérentes.*

**Laurent Girometti** indique que le guichet unique ne pourra pas exister pour tous car l'Etat ne peut, par principe constitutionnel, exercer aucune tutelle sur les collectivités. L'Etat ne peut pas interdire à une région ou un département de lancer une démarche de financement. C'est aux élus et chefs de projet d'identifier les sources possibles. La mise en réseau des différents chefs de projet pourrait leur permettre d'échanger leurs informations, leurs pratiques.

**Question de la salle :** *Myriam Saïdi, chef de bureau planification et référent territorial à la DDT 91, demande comment les communes qui ne sont pas lauréates mais ont été invitées dans les comités de pilotage locaux vont pouvoir participer, si elles pourront bénéficier des fiches méthodes et des réseaux régionaux, et si le fait d'être une commune soumise à l'article 55 de la loi SRU serait un critère pris en compte dans le cadre d'une deuxième phase.*

**Laurent Girometti** répond que la participation au présent séminaire est une première étape. De même, dans le cadre de l'animation régionale confiée aux DREAL en lien avec les SGAR, certains services (Nord-Pas-de-Calais, Poitou-Charentes) ont d'ores et déjà associé les territoires non lauréats. De même, dans le cadre du nouveau conseil aux territoires mis en œuvre par les DDT(M), en lien avec les sous-préfets, pour accompagner les communes candidates dans le processus de montage puis de mise en œuvre de leur projet. Enfin, l'ensemble des usagers d'internet intéressés, et donc y compris les non-lauréats, peuvent disposer d'informations et de retours d'expériences sur le site internet présenté par le Cerema. Dans le cadre de l'enveloppe de 300 M€, ces territoires seront bien sûr regardés de près.

6

**Philippe Matheron** rappelle que la deuxième phase a déjà en partie eu lieu, de fait, car des communes ont été retenues dans le cadre des Contrats de plan État/région pour des opérations de revitalisation et que l'appel à manifestation d'intérêt est une expérimentation, d'où le nombre réduit de lauréats. Pour l'enveloppe de 300 M€, la Loi SRU n'est pas un critère pris en compte.

**Christian Curé** souligne qu'un des points importants est la construction d'une ingénierie de centre-bourg, ce qui implique la création et la mise en place de réseaux d'animation (DREAL, DDT) qui seront également ouverts sur l'extérieur (club PLUI, Eco-Quartiers). Les référents Cerema sur les territoires pourront accompagner les acteurs impliqués et seront des points de repère pour les chefs de projet.

# Présentation du site internet par le cerema

**Catherine Charnes** présente le site internet du Cerema dédié à la revitalisation des centres-bourgs ([www.centres-bourgs.territoires.gouv.fr](http://www.centres-bourgs.territoires.gouv.fr)) qui fera état des avancées du programme et sera alimenté en partie par les lauréats. C'est un site déjà en ligne qui est accessible à tous et mis à jour régulièrement, et à partir duquel il est possible de naviguer vers les sites des partenaires.

Il y a plusieurs rubriques : présentation du projet et de ses enjeux, guide et retours d'expérience, programme national, capitalisation issue du programme, animation et suivi et évaluation. En bas de la page d'accueil, le bouton « Contactez-nous » permet de transmettre des actualités ensuite relayées sur la page d'accueil dans la rubrique « Actualités », mais aussi d'envoyer des questions.

## Intervention de Stephane Chevrier

**Stéphane Chevrier**, sociologue, présente son étude sur les centres-bourgs en Bretagne, téléchargeable sur le site [www.foncierdebretagne.fr](http://www.foncierdebretagne.fr) et sur le site du programme. Son équipe et lui, plutôt qu'une étude, ont créé une grille de compréhension de la dynamique des centres-bourgs qui aide à cerner les choses du point de vue des habitants.

Après avoir effectué un état des lieux en fonction de la géographie et des activités (logements, gare, commerces, services, 4 voies à proximité), ces données ont été croisées avec quatre dimensions. La première est ergonomique et liée à l'expérience, la sensibilité de l'utilisateur (par exemple la largeur des trottoirs). La deuxième est médiatique : les vitrines, les façades d'un centre-bourg donnent plus ou moins envie d'y vivre. La troisième dimension est sociologique : les commerces sont des lieux de sociabilité, de rencontres. La dernière est économique (coût de l'habitat, coût de la vie).

Cette grille est applicable à un centre-bourg, un îlot, une rue, et a permis de définir des critères objectifs parmi lesquels on distingue les attracteurs et les fixateurs car les raisons pour lesquelles on vient dans un centre-bourg ne sont pas les mêmes que celles pour lesquelles on reste.

Les élus des communes de l'étude ont été invités à utiliser cette grille, et leur manière de la lire était différente. C'est un outil de dialogue, un support cognitif qui permet l'échange, le débat avec la population pour appréhender le centre-bourg de façon assez globale.

Cette grille est adaptable aux sensibilités, aux usages, aux trajectoires des habitants. Chacun selon sa vie, son expérience pourra exprimer sa vision grâce aux différentes rubriques de la grille.

Le traitement des centres-bourgs relève de la technicité mais doit permettre aux personnes d'écrire leur propre histoire, d'inscrire leur sensibilité. Peut-être serait-il intéressant d'impliquer des sociologues, des designers, des scénographes et du marketing territorial.

# Table ronde 1 :

## Pour une ingénierie de qualité

*Annelise Castres Saint Martin, Cheffe du bureau de l'aménagement opérationnel durable, Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'énergie / Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité*

*Jean-Pierre Legrand, Responsable habitat privé à la direction des investissements et du développement local, Caisse des Dépôts et Consignations*

*Nicolas Sanaa, Chargé de mission, Fédération nationale des parcs naturels régionaux*

*Alain Toubol, Directeur général, EPF Lorraine*

**Nicolas Sanaa** explique que sur les 54 lauréats, 26 sont dans le périmètre d'un parc naturel régional (PNR). La Fédération nationale des PNR, suite à une étude sur l'urbanisme dans les parcs régionaux en 2013, a souhaité faire une mise à jour de façon dynamique autour des axes de la densité, la mobilité et des centres-bourgs, qui sont parfois délaissés par les pouvoirs publics.

La question du centre-bourg est d'abord celle du vivre ensemble, du lien social et de la gouvernance. À ce titre, plutôt que d'enclencher des travaux parfois lourds, l'idée d'impliquer des scénographes, des ethnologues de la ruralité est intéressante pour aborder les liens entre les personnes.

Le problème principal est de rassembler les habitants, les acteurs. Parfois, la fermeture du dernier café, de la dernière boulangerie tue le lien social quotidien. Dans certains projets, les architectes vont vivre pendant six mois dans les communes avant de proposer quelque chose. La réhabilitation d'un quartier doit permettre aux gens de se retrouver, de passer du temps ensemble.

Nicolas Sanaa considère que la coopération avec les pays arabes peut être importante dans la phase 2016 pour s'interroger sur le vivre ensemble et comparer avec ce qui se passe ailleurs.

**Alain Toubol** représente l'EPF Lorraine, qui a récemment embrassé cette problématique des centres-bourgs et participé à la constitution de dossiers pour répondre à l'AMI. L'EPF a apporté des outils d'ingénierie complémentaires aux projets déjà avancés de Commercy (55) et Sierck-les-Bains (58), et travaille aujourd'hui avec quatorze territoires en Lorraine dans le cadre de partenariats avec les services de l'Etat, les CAUE, les conseils départementaux et régionaux, la chambre de commerce et d'industrie. Le rôle de l'EPF est d'apporter une technicité initiale, amener des études complémentaires plus urbaines pour étoffer les projets hors du cadre fermé de l'habitat, élargir le champ de la réflexion. À Sierck-les-Bains, l'intervention de l'EPF a permis de mettre en lumière la problématique de la mobilité dans un centre-bourg très contraint.

L'EPF intervient également sur des phases spécifiques de projets de maîtrise d'ouvrage public pour partager sa compétence de maîtrise foncière et de travaux de réaménagement.

Plusieurs blocages ont été identifiés. D'abord, ramener tous les acteurs autour de la table pour bénéficier d'une ingénierie large et de points de vue différents. Se pose aussi la question des mécanismes de financement des différents acteurs qui gênent la production d'une réponse commune. Enfin, la difficulté de mobiliser des acteurs privés dans la durée pour prendre le relais de l'initiative publique.

**Annelise Castres-Saint-Martin**, ministère de l'Égalité des territoires et de la Ruralité (DHUP/AD4), rappelle que l'ingénierie d'État a changé de par la réforme territoriale, la montée en puissance des collectivités, la création des métropoles et des grandes régions, les compétences élargies des conseils départementaux en matière d'aménagement du territoire, la structuration de l'ingénierie privée et la fin des missions d'ingénierie publique et d'ATESAT. Les services de l'État, en particulier les DDT(M) en ce qui concerne le MLETR, le MEDDE et le MAAF, renouvellent leur action, en lien avec les préfets et les sous-préfets, notamment en ce qui concerne l'appui aux territoires et l'appui aux projets qui s'inscrivent dans les priorités nationales. L'État se veut coordonnateur, facilitateur et garant d'un certain équilibre territorial. Les services de l'État ont également la capacité d'apporter de la connaissance et de capitaliser et de diffuser sur les expériences menées sur l'ensemble du territoire national, voire international. Les services de l'État ont une connaissance du territoire à toutes les échelles, qui leur permet de donner aux porteurs de projet une dimension globale. Ils ont également une connaissance des acteurs de l'ingénierie, qui sont nombreux dans les territoires, et peuvent ainsi orienter le porteur de projet vers l'ingénierie la plus congruente et identifier les synergies possibles. Pour les porteurs de projet, la porte d'entrée principale est la DDT qui mobilise d'autres services (DRAC, Cerema, ANAH). En cas d'absence de réponse adéquate, le sujet peut être remonté au niveau national. C'est la DREAL qui joue le rôle de courroie de transmission entre le niveau national et les territoires.

**Jean-Pierre Legrand** explique que la Caisse des dépôts finance essentiellement des projets portés par des élus locaux. S'agissant des centres-bourgs, la démarche de l'ANAH a poussé la Caisse des dépôts à s'interroger sur les produits qu'elle pouvait proposer. Dans la convention avec l'ANAH, la Caisse des dépôts, considérant que ces collectivités ont besoin de développement, a porté sa quote-part de financement sous la forme de subventions en fonds propres de 20 à 25 %. Le but est d'inciter le marché à investir sur des projets au carrefour des attractivités résidentielle et économique. Un investissement intelligent est celui qui parvient à faire venir des investisseurs privés. C'est ce que l'ingénierie de qualité financée par la Caisse des dépôts doit favoriser. Les conditions sont doubles : la maîtrise d'ouvrage par la collectivité et sur le volet logement, la contractualisation avec l'ANAH.

**Remontées de la salle :** *Pour une meilleure prise en compte de la dimension sensible de la réalité des centres-bourgs, un animateur de projet serait plus pertinent qu'un chef de projet.*

**Question de la salle :** *Quentin Brouard-Sala, doctorant en géographie sur la thématique de la revitalisation des centres-bourgs, déplore que le registre lexical utilisé soit celui de l'urbain, que le monde rural ne soit pas assez évoqué, et le flou du terme-même d'ingénierie. Il demande que soient données des actions concrètes pour que les habitants des territoires ruraux puissent comprendre réellement ce qui va se passer.*

→ *Après sondage de la salle, il apparaît que les participants sont plutôt issus du monde rural qu'urbain.*

**Question de la salle :** *Anne Hébert, Présidente de la communauté de communes de Sèves-Taute (50), explique que le principal intérêt de ce programme est la possibilité de recruter de l'ingénierie pour réfléchir aux besoins d'urbanité dans ces centres-bourgs dans différents domaines (transport, santé, environnement, économie, tourisme). Avec les Agenda 21 et les PLUi, cela leur permet d'avoir une personne en plus pour se pencher sur ces problématiques.*

**Jean-Pierre Legrand** souligne que les collectivités ont parfois des besoins très ponctuels, qui ne sont pas classifiables. La Caisse des Dépôts a décidé de se doter d'un centre de compétences qui cherche des solutions à des problèmes spécifiques en mobilisant des bureaux d'études adéquats.

La Direction des réseaux a eu l'autorisation de lancer un chantier de réflexion qui couvre les collectivités de moins de 50 000 habitants. Il s'agit d'accompagner les territoires délaissés par le marché afin de les impliquer dans la transition territoriale.

**Question de la salle :** *Vincent Perrault, chargé de mission territorial à l'ANAH, a rencontré sur son territoire les communes lauréates et certaines qui ne le sont pas. Parfois, pendant la préfiguration du dossier, et dans la précipitation, certaines communes oublient de construire une vision du centre-bourg sur le long terme, à 15 ou 20 ans, qui pourtant est le socle du projet pour avoir une cohérence et permettre de mobiliser les bons acteurs, les bons outils, les bons financements.*

**Alain Toubol** réagit en disant que pour ancrer le projet dans la réalité locale, les actions doivent se développer assez vite. Il faut donc à la fois définir une vision sur le long terme et déclencher rapidement quelques actions ponctuelles qui viendront assurément s'inscrire dans le projet définitif.

Sur ce point, **Annelise Castres-Saint-Martin** indique également que l'évaluation de chacun des projets constitue un bon outil pour lier les visions à long et court terme, faire le bilan et réajuster les objectifs en cas de besoin.

**Question de la salle :** *Bruno Marty, maire de La Réole, suggère de créer un espace intranet dans le site de la revitalisation de centres-bourgs afin de faciliter l'échange de bonnes pratiques.*

**Annelise Castres-Saint-Martin** souligne qu'une animation des chefs de projets est prévue au niveau national avec des rencontres dès 2016 et des outils dédiés au partage d'expérience.

**Question de la salle :**

*Ronan Barbedor chargé de mission Habitat et Centralités à la Région Bretagne, considère que l'ingénierie est un espace-temps entre les communes, les acteurs publics, les associations, les habitants, les acteurs économiques et privés. Il s'agit aussi de répondre aux nouveaux usages, aux nouvelles façons de consommer, à une nouvelle habitabilité dans les centres-bourgs.*

*M. Gintrand, architecte des Bâtiments de France en Lozère, explique que dans le sud de la France, les centres-bourgs sont en surdensité. Il considère que la phase de diagnostic n'est parfois pas assez fouillée, qu'il faut avoir une approche historique, sociologique, morphologique de la situation et c'est pourquoi l'architecte des bâtiments de France doit être associé en amont pour partager sa vision transverse. Il souligne l'importance des espaces publics et de la connaissance de l'ilot qui doit être renforcée au niveau du diagnostic, avant d'élaborer le projet global.*

*M. Pradier, DDT 19, pense que l'action foncière sera déterminante pour les projets. Sur le commerce, il faudrait une analyse des 10 dernières années car les commerçants vieillissent, il n'y a pas forcément de renouvellement et un projet dans le monde rural est aussi compliqué que dans le milieu urbain.*

→ *Il est rappelé que tous les territoires ne bénéficient pas de l'action des Etablissements Publics Fonciers (EPF).*

**Alain Toubol** annonce que malgré la fusion des régions et dans l'état actuel du droit, un EPF ne pourra pas automatiquement étendre son action à toute la nouvelle région. Sur un territoire sans EPF, des solutions sont trouvées et des outils dédiés sont créés.

La structuration de la propriété foncière fait partie de certaines difficultés rencontrées en centre-bourg. Elle doit être étudiée finement pour décoder les mécanismes, les jeux d'acteurs qui expliquent que le marché privé ne peut pas s'emparer des centres-bourgs contraints.

**Question de la salle :** *Cédric Hamelin, Directeur général de services à Saint-Maixent-l'École (79), exprime sa surprise. En effet, malgré la participation de l'EPF, il sent une certaine réticence à voir la ville bouger, et regrette de voir certaines positions manichéennes des services du patrimoine contre des démolitions qui seraient nécessaires pour faire respirer le centre.*

**Boris Bouchet**, Palmarès des Jeunes Urbanistes 2014, intervient en conclusion de la table-ronde. Il relève que les parcs naturels régionaux sont les premiers à s'être interrogés sur ces questions car la survie de ces territoires dépend des centres-bourgs. C'est écrit dans leur charte adoptée il y a une vingtaine d'années.

Les bourgs de moins de 10 000 habitants présentent une très grande variété, et les prix du foncier vont sans doute du simple au centuple, ce qui contraint les marges de manœuvre des communes. D'autant plus qu'il est problématique d'intervenir sur du foncier privé, qui n'est pas maîtrisé par les collectivités. Aujourd'hui, la logique de rééquilibrage des territoires est schizophrène car il est important de revitaliser les centres-bourgs alors qu'à l'échelle intercommunale, sont développées des zones commerciales et pavillonnaires.

Si l'État se permet de demander aux collectivités de dialoguer entre elles, il se doit de montrer l'exemple en créant un guichet unique à son niveau. Certes la DDT est la porte d'entrée privilégiée, mais il est important d'associer les autres services de l'Etat.

L'ingénierie ne remplacera jamais les initiatives citoyennes et les dynamiques de bourg. Le rôle du chef de projet est extrêmement transversal, et il doit chercher à se rapprocher le plus possible des habitants et connaître les spécificités du centre-bourg.

Une question importante est le temps du projet. D'un côté, il faut du temps pour faire émerger une décision politique mais aussi lancer des actions visibles qui peuvent servir de « vitrine » pour les habitants une fois qu'ils ont été consultés.

*La séance est suspendue et reprend à 14 heures,  
co-animée par Gilles Rey-Giraud et Sylvie Le Calvez.*



## Table ronde 2 :

# Une démarche de projet globale pour l'attractivité des centres-bourgs

**Gilles Béder**, Maire de Salins-les-Bains (39)

**Eric Malatray**, Responsable du pôle Politiques urbaines à la Communauté de Communes de l'Ouest rhodanien

**Michel Mercier**, Ministre de l'espace rural et de l'aménagement du territoire de 2009 à 2010, maire de Thizy-les-Bourgs, président de la Communauté de communes de l'Ouest rhodanien

**Claude Romanet**, Président de la Communauté de communes du Pays de Salins-les-Bains

**Michel Mercier** explique que ce projet de revitalisation du centre-bourg prend place dans tout un système d'autres projets : la communauté de commune, récente, se transformera en communauté d'agglomération le 1er janvier, et porte un gros projet de rénovation de l'habitat ou encore, des projets de rénovation énergétique. Le premier rôle de la collectivité est de coordonner ces différents projets. C'est leur addition qui va alimenter l'opération centre-bourg à Thizy. Les principales communes de la communauté de communes ont des programmes presque similaires.

Le programme centres-bourgs s'inscrit comme un plus, cela oblige à modifier le système de gouvernance et de recherche de financements. Aujourd'hui, il n'y a plus beaucoup d'argent public. Des appels à projets sont traités régulièrement. L'appel à projet centres-bourgs a permis de faire la synthèse de tous les autres projets.

Un club d'entreprises a été créé et les échanges sont permanents. C'est un partenaire pour beaucoup de projets.

**Eric Malatray** informe que dans le cadre des territoires à énergie positive, un appel à projet a été lancé sur les plates-formes de rénovation énergétique. Le cadre de l'appel à projet centres-bourgs est un lieu d'expérimentations. Celui de la CCOR comporte deux volets : le guichet unique pour les habitants et une plate-forme Praxibat du lycée de Thizy-les-Bourgs. La communauté de communes a lancé des chantiers tests chez l'habitant où les professionnels viennent se former.

Au niveau territorial, une pépinière hors les murs a été mise en place pour le commerce. La collectivité signe le bail par convention précaire avec les propriétaires bailleurs et le porteur de projet qui s'installe bénéficie d'un accompagnement et d'un loyer modéré durant les trois premières années.

Concernant les circuits courts expérimentés dans une dynamique climat du territoire par le programme LEADER, la plate-forme du lycée de Thizy-les-Bourgs avait pu mettre en place, avec les producteurs locaux, une expérimentation de cuisine centrale. Cela va prendre toute son application pour les hôpitaux, les aides à domicile, les écoles primaires, lycées et collèges.

**Gilles Béder**, concernant Salins-les-Bains, explique qu'une baisse de la démographie a lieu, ainsi qu'une désindustrialisation et des fermetures de commerces. La ville a des atouts, dont un casino, des thermes et les Salines royales, site inscrit au patrimoine mondial de l'Humanité par l'Unesco.

Le chef de projet centres-bourgs est arrivé au mois de mai, il permet de repartir de l'avant. Des rencontres ont souvent lieu avec Claude Romanet, Président de la Communauté de communes du Pays de Salins-les-Bains, les projets sont conduits en commun. Ce projet centres-bourgs a été conçu et décliné comme un projet de territoire, pas seulement réservé à la ville mais qui doit profiter aux territoires de la communauté de communes et du pays.

L'humain est au cœur du projet. C'est de l'humain pour les habitants, pour les techniciens et les services. Ce ne sont plus des réunions interservices mais des réunions de services territoriaux.

En ingénierie, une personne est à temps complet, subventionnée à 70 % par le FNADT. Les 30 % restants sont partagés entre la Communauté de communes et la Ville, ainsi qu'un demi-ETP pour la communication.

**Claude Romanet** rappelle, en tant que Président de la communauté de communes, que c'est son troisième mandat et qu'il est consacré aux questions de l'emploi. La loi NOTRe décline un certain nombre de mutualisations et de coopérations. Il y a déjà eu des travaux à l'échelle du Pays avec Arbois et Poligny, avec maintenant le troisième dossier LEADER. C'est un catalyseur de travail. L'ingénierie est partagée.

La ville centre perd des habitants et les villages environnants en gagnent. La communauté de communes n'a pas perdu d'habitants. Le dossier centres-bourgs a pour but de revitaliser, de redonner une dynamique au cœur de la ville.

**Remontées de la salle :** Comment les régions ont-elles été associées dans le choix de ces 54 communes retenues ?

Au titre de l'égalité des territoires, ne devrait-il pas exister une fiscalité immobilière « revitalisation », le milieu rural étant exclu notamment du Dufлот ?

**Gilles Béder** répond qu'en ce qui concerne l'implication des régions, c'est très variable.

**Eric Malatray** ajoute que sur le projet de territoire, la région Rhône-Alpes a porté tout le volet de la transition énergétique. Pour la plate-forme de rénovation énergétique, c'est la région associée à l'ADEME qui a lancé cette dynamique. Les programmes LEADER ont permis de bénéficier d'un certain nombre de financements de par les contrats territoriaux au sein des syndicats mixtes des ex pays. Pour les communes retenues dans le cadre du contrat de plan État région, cela prend du temps, les dynamiques ne sont pas encore en place.

**Gilles Béder** mentionne le fait que l'une des causes pour lesquelles le centre-bourg se dévitalise est la fiscalité. Les habitants préfèrent aller dans les villages alentours pour éviter de payer les impôts que les Salinois payent. Il suggère de réfléchir à une fiscalité sur la communauté de communes avec une uniformisation des taux.

**Question de la salle :** Eric Suzanne, Sous-Préfet de Villefranche-de-Rouergue (12), rappelle que le corps préfectoral est à disposition pour monter ces projets. L'architecture contemporaine étant un vecteur d'attractivité, il est demandé si dans ces expérimentations à venir, elle est un élément de choix.

**Gilles Béder** répond que pour conduire les études, un conglomérat de quatre acteurs a été choisi : un architecte urbaniste, la SOCAD, Jura Habitat et un paysagiste. Lors de la rencontre avec les architectes, il leur a été demandé de ne rien s'interdire, quitte à choquer. Il s'agit d'être innovant.

Quand, en amont, tous les acteurs sont intégrés, les ABF, la DRAC, l'État, cela coule beaucoup plus facilement.

**Eric Malatray** ajoute qu'à Thizy-les-Bourgs, le chef de projet en place depuis septembre est une architecte et que le volet contemporain est associé.

Concernant la fiscalité, les études AVAP ont lieu, c'était une zone ZPPAUP loi Malraux et des investisseurs privés ont été trouvés. Ils font de la rénovation BBC. À l'échelle des quartiers, des priorités, il s'agit de revoir les espaces, les commerces, démolir, prioriser les différents travaux et surtout animer le volet habitat privé par beaucoup de subventions, des guichets uniques et une qualité de rénovation.

Sur les éléments de rénovation, un travail a lieu sur un projet de coopération entre trois territoires, un de l'Allier, un du Lot et la communauté de communes sur la rénovation performante en partant des ressources naturelles. Dans l'appel à projet des dix chantiers performants sont expérimentés un certain nombre de groupements au niveau des artisans.

**Gilles Béder** affirme que la modernité, ce n'est pas forcément ce qui se voit. Il est possible de garder des façades anciennes et faire quelque chose de très moderne à l'intérieur.

Dans les comités de pilotage, il s'agit de ne pas oublier la Fondation du Patrimoine qui peut venir aider et apporter des subventions.

**Question de la salle :** *Louis Pautrel, Président de Louvigné Communauté (35), informe d'une rencontre inter AMI Grand Ouest avec les différents lauréats. Des échanges ont eu lieu sur les problématiques de lancement de cet appel à projets autour de l'étude, des moyens. Il y a eu une réflexion sur les conditions pour réussir cette opération, cet objectif de revitalisation des centres-bourgs. Les différents territoires lauréats sont souvent des territoires en perte de population depuis plusieurs années. Pour enrayer ce déclin démographique, il faut avoir une véritable vision autour du centre-bourg mais également sur l'ensemble du territoire pour inverser la courbe démographique. L'argent public se faisant de plus en plus rare, il faut absolument, pour réussir cette revitalisation, avoir une approche en direction du privé. Si défiscaliser sur ces territoires et baisser le taux de TVA sur les travaux sur l'ancien n'est pas possible, ce sera un échec.*

*Héloïse Deffobis, chef du service Construction, Aménagement, Habitat de la DDTM 14, affirme que la sphère privée est incontournable et qu'il aurait été intéressant d'avoir leur retour.*

**Eric Malatray** sur les bailleurs sociaux, répond que la Communauté de communes et le Département accompagnent les efforts de démolition des anciennes cités OPAH. 400 000 € de subventions viennent d'être votés pour l'OPAH. S'il n'y a pas un certain nombre de programmation et d'efforts communs, ils ne viennent pas.

Thizy-les-Bourgs est une commune nouvelle qui existe depuis 2013. Elle regroupe cinq communes et l'AMI centres-bourgs est très fédérateur. Un réseau d'éco développement des petites et moyennes villes du Massif Central est très actif. Il y a eu beaucoup de rencontres et il a été possible de prévoir la rénovation et non de bénéficier d'un appel à projet pour se dire quoi faire.

**Gilles Béder** note le fait que le simple fait d'être retenu à l'AMI a fait arriver des investisseurs. Le problème est la réactivité. Il faut une excellente coordination entre la ville et la communauté de communes qui porte la compétence économique.

Le territoire de Salins-les-Bains est classé en ZRR (zone de revitalisation rurale). Cela permet d'avoir des défiscalisations assez importantes concernant les emplois. Un ophtalmologiste vient d'arriver. Il a été accompagné. La Communauté de communes va acheter un local et le rénover pour l'installer.

Un problème aussi est la mixité mais à l'envers. 60 % des habitants ne paient pas d'impôt sur le revenu. Il y a cinq cités HLM. Le souci est de ramener au centre de la ville une population avec un pouvoir d'achat un petit peu supérieur.

**Remontées de la salle :** *Comment un centre-bourg peut-il s'impliquer dans l'habitat quand la compétence est déléguée à la communauté de communes ? Sur cet appel à projet AMI qui a été suivi par la loi TEP-CV avec ses objectifs et ses horizons, comment intégrer les projets de territoire liés au programme de revitalisation des centres-bourgs avec les données de la loi ?*

**Claude Romanet** répond que dans son cas, la compétence habitat n'est pas totalement à la communauté de communes. Une opération d'amélioration de l'habitat a été lancée, elle a duré un peu plus de trois ans. Il s'agit d'essayer de prendre la compétence PLH pour ensuite travailler avec des établissements publics fonciers.

La préoccupation aujourd'hui est comment s'approprier le foncier. Comme l'opération de l'amélioration de l'habitat, c'est une opération qui a lieu sur dix ans. Il faut des éléments visibles sur des îlots bien précis.

**Eric Malatray**, concernant l'appel à projets TEP-CV (Territoires à énergie positive pour la croissance verte), annonce qu'une première convention de 500 000 € a été signée et appliquée uniquement et prioritairement à l'habitat privé. Les premiers 500 000 € sont des fonds qui vont à destination des habitants pour la rénovation. Il y a également un fonds d'avance en attendant la perception des subventions et du cautionnement de prêt auprès des banques pour les publics les plus en précarité. Les propriétaires mobilisés qui vont toucher les subventions auront l'obligation de garder leurs locataires. Il y a aussi tout un volet sur l'accompagnement à la mobilité, une agence de la mobilité et également des projets EnR (Energies Renouvelables) pour accompagner les rénovations urbaines.

**Question de la salle :** *Myriam Saïdi, DDT 91, sur cette question de projet global, note que cela peut lever des difficultés au niveau des services de l'État à l'interface entre les politiques nationales et l'échelon local. Sur la notion de projet global, il y a la notion de transversalité. Si des services comme les ABF sont vus comme un obstacle, il n'y aura pas de projet global. Il y a aussi la question d'échelle, de gouvernance avec l'intercommunalité. Enfin, il y a la question de la temporalité. Quand le document d'urbanisme n'est pas en adéquation avec le projet qui est souhaité, il y a des difficultés. Au niveau de la planification, Myriam Saïdi demande comment le projet est articulé avec cette dimension.*

**Gilles Béder** répond que la ville de Salins avait un PLU et que la CC est en train d'élaborer un PLUi. Au niveau du pays, il y a une réflexion autour du SCoT. Ce projet au départ a été bâti sur les subventions de l'ANAH concernant uniquement la rénovation de l'habitat insalubre. Il a été demandé de l'étendre aux commerces et de repenser l'urbanisme. D'un projet centré sur la rénovation de l'habitat, cela a évolué vers un projet global de restructuration urbaine. Les questions des finances et de l'accompagnement se posent.

**Eric Malatray** explique que du fait de la constitution de la commune nouvelle, les communes travaillent sur un nouveau PLU avec également une zone AVAP. Le SCoT du Pays Beaujolais est actuellement en train de construire des schémas de référence incluant un volet de la Communauté de communes. Le territoire de la communauté de communes compte plus de 50 000 habitants, un certain nombre de moyens et d'animateurs. La communauté assure pour les communes de l'ingénierie financière et, via un service de développement durable, l'ingénierie pour le développement des énergies renouvelables et de la sobriété énergétique. Par cette dynamique d'appel à projet, un certain nombre de programmes dont le nouveau programme LEADER, le TEPOS, le TEP-CV, la plateforme de rénovation énergétique, il y a quelques millions d'euros qui vont permettre d'aller dans l'expérimentation.

**Question de la salle :** *Philippe Le Goff, maire de Guingamp (22), se félicite de ce qu'apporte cet AMI. Cela a remis dans l'équation la question de la centralité. Sur la partie commerciale, deux problématiques sont rencontrées. Il y a celle des baux commerciaux qui sont parfois élevés et qui ne permettent pas forcément l'installation de nouveaux commerçants. Il y a aussi l'agenda programmé d'accessibilité qui est aussi une vraie problématique dans le signal qu'elle envoie sur la centralité.*

**Gilles Béder**, concernant les commerces, dit avoir toujours été persuadé qu'à partir du moment où il y a une désertification en centre-ville, il faut que la puissance publique reprenne la maîtrise foncière des cellules commerciales. L'établissement public foncier est là pour cela. Cela permet également d'avoir la maîtrise des commerces qui s'installent.

**Boris Bouchet** souligne la qualité des démarches présentées qu'il qualifie d'exemplaires. Dans un cas, il y a une connivence entre les communes et la communauté de communes et dans l'autre cas, la création d'une commune nouvelle entre cinq communes. Cela pose les bases d'un débat politique. Les communes se basent sur une ingénierie performante à des échelles différentes. Cet AMI devient un prétexte pour faire les choses bien et de manière globale. C'est l'occasion de faire la synthèse, de mutualiser les actions en cours et peut-être d'avoir un projet à plus grande échelle. Sur l'attractivité, pour un investisseur donné, la logique de la périphérie devient la plus pratique. Il faut donc des démarches incitatives. Il est important de passer d'une logique politique à une logique technique et d'accompagnement. Il s'agit de montrer que cela est possible. Sur la mixité sociale, il doit y avoir des dispositifs de fabrication du logement adaptés à ces centres-bourgs, à ces zones rurales. Il reste des choses à inventer. C'est un enjeu considérable. La grande qualité de ces centres-bourgs historiquement, c'était leur mixité. C'était pour cette raison que ces lieux étaient des poumons du territoire parce que les gens se retrouvaient à cet endroit.

**Gilles Béder** conclut en remerciant l'État pour avoir redonné de l'espoir avec l'AMI et demande de ne pas laisser tomber maintenant pour réussir ensemble.

## Table ronde 3 :

# Améliorer le cadre de vie du bourg : logements, patrimoine, culture, environnement et cohésion sociale

*Jacques Depieds, Maire de Mane (04)*

*Lionel Favier, Architecte conseiller, CAUE Puy-de-Dôme*

*Catherine Flachère, Chef de service Aménagement Urbanisme Habitat, DDT 04*

*Anthony Koenig, Chef de projet, Joinville (52)*

*Bertrand Ollivier, Maire de Joinville (52)*

*France Poulain, Architecte des Bâtiments de France, chef du service territorial de l'architecture et du patrimoine de l'Eure*

**Jacques Depieds** commence en disant qu'il y a vingt ans, il y a eu une prise de conscience : le village prenait une orientation particulière. La plupart des ventes destinaient les logements à des résidences secondaires. Un droit de préemption a été créé. Vingt-sept logements ont été acquis. Ces projets sont bien accompagnés. Il faut du temps et beaucoup de courage.

**Catherine Flachère** précise que pour conduire un tel projet, il faut absolument avoir une équipe municipale déterminée. Le maire est installé depuis de nombreuses années et connaît bien son territoire. À chaque réunion, participe toujours une dizaine d'élus. Il y a une réflexion globale ambitieuse à l'échelle de la commune et le recours nécessaire à des processus et des procédures lourdes et pointues. C'est là que les services de l'État peuvent apporter leur appui.

Comme cela a été vu dans le film, il y a beaucoup de partenariats. L'EPF accompagne la Commune. Il y a l'ARS, les services de la santé sans qui rien n'aurait été possible car il n'est pas possible d'avoir ce dispositif RHI s'il n'y a pas d'insalubrité avérée. Il y a également le STAP qui est également aux côtés de la Commune. En centre ancien, il est impossible de tout conserver et il ne faut pas tout démolir de façon inconsidérée. Il faut analyser à chaque fois.

**France Poulain** note que de nombreux ABF sont venus ; cela montre l'intérêt qu'éprouvent les ABF pour cet appel à projet. Il faut prendre comme départ les missions des ABF. Un tiers de l'activité est lié à des travaux sur des monuments historiques appartenant à l'État. Un tiers de l'activité est lié aux avis de l'ABF (émis pour les travaux en espace protégé). Le dernier tiers de l'activité concerne le conseil. Il y a le conseil aux particuliers, aux propriétaires quand ils ont des monuments historiques et essentiellement le conseil aux élus, soit parce qu'ils sont eux-mêmes propriétaires de monuments historiques (les églises, par exemple) soit et aussi parce que beaucoup de documents d'urbanisme sont en cours (avec projets d'AVAP ou non). Le partage, l'écoute et le dialogue sont les bases d'une bonne entente entre un maire et l'ABF. Les occasions de discuter sont nombreuses.

**Bertrand Ollivier** informe que 30 % de la population a quitté sa commune en trente ans. C'est une population très paupérisée aujourd'hui avec plus de 22 % de chômage et de nombreuses fermetures de magasins, de commerces. On n'a pas attendu l'AMI pour agir. Dès 2006, un premier document d'urbanisme a été mis en place. La DDT a été d'une grande aide notamment en établissant un diagnostic sur le terrain. Un comité local d'accélération des politiques publiques a été mis en place avec le sous-préfet. Ont été mis autour de la table l'ARS, la CAF, le département, l'ABF, les gendarmes, toutes ces personnes directement concernées par ces problématiques de dépopulation. Des outils ont été mis en place, notamment un pôle communal de lutte contre l'insalubrité et une politique très active en termes d'arrêtés municipaux. Aussi, un chargé de mission a été recruté.

Parallèlement, il s'agit de faire de la pédagogie au sein du département, de créer des conventions avec la CCI notamment. La problématique des commerces vacants est l'un des enjeux majeurs si on veut rendre les centres-bourgs attractifs, et passe par des démarches en termes qualitatifs, touristiques.

Le territoire est concerné par un projet bien particulier, l'enfouissement des déchets très hautement radioactifs. C'est un projet majeur au niveau européen. Cela devrait amener de l'activité à l'horizon des 10 ou 15 prochaines années et pour une période très longue.

L'AMI est quelque chose de très positif qui légitime l'action entreprise depuis plusieurs années auprès des différents partenaires.

**Anthony Koenig** affirme que le patrimoine a plutôt été un moteur dans le projet mais que le vrai problème était plutôt le désert d'ingénierie et les lenteurs administratives. Il n'y a pas d'EPF, de SEM, pas de SPL. Le CAUE emploie deux personnes et demie. La Communauté de communes n'est pas très présente sur le sujet. La Région a soutenu le projet et adapté son dispositif au départ voué aux quartiers dits HLM. Le vrai problème est un manque cruel d'outils pour travailler.

Il n'y a pas de service juridique. Beaucoup de négociations se mènent à l'amiable pour éviter des contentieux mais parfois, ce n'est pas possible.

Les gens ont vu les premiers résultats concrets, les premières maisons réhabilitées, des premiers rachats de gens qui venaient réinvestir le centre-ville. De la pédagogie est faite avec divers leviers, expositions, journées du patrimoine.

**Lionel Favier** informe que les CAUE sont des organismes de conseil, des lieux d'expérimentation depuis de nombreuses années. C'est assez naturellement qu'ils se sont intéressés aux opérations de revitalisation des centres-bourgs. Les CAUE interviennent dans tous les domaines qui touchent au cadre de vie. Le rôle de conseil le plus en amont possible des projets est destiné à aider les élus à formaliser un projet sur de bonnes bases. Il s'agit également d'aider les élus à se questionner sur les atouts et à l'inverse, sur les blocages qui peuvent exister sur leurs territoires.

Le CAUE du Puy-de-Dôme, employant douze personnes, dispose de moyens d'action sur les territoires. Il intervient sur le projet de revitalisation de Saint-Éloy-les-Mines, ancienne cité minière qui a connu les affres de l'arrêt des mines. Un comité de pilotage stratégique et des comités de suivi ont été institués pour chacune des actions déterminées dans l'AMI. Au total, il doit y avoir dix-huit actions. Le CAUE intervient avec un œil extérieur pour essayer de faire émerger des projets qui soient véritablement l'émanation du territoire et des élus et pas simplement celle du bureau d'étude.

**Catherine Flachère** rappelle que la Commune de Mane ne fait pas partie du dispositif AMI. Elle n'a pas pu bénéficier de cet apport financier pour se doter de moyens d'ingénierie, ce qui ne l'a pas empêchée de poursuivre son projet.

**Remontées de la salle :** *PPour faire venir des habitants dans les bourgs, le levier principal n'est-il pas le tissu économique pour qu'il y ait de l'emploi à pourvoir ? Dans le cadre de démolition de logements, quelle acceptation de la population résidente ? Les communautés lauréates de l'AMI se sont engagées dans une démarche de projet global et de cadre de vie renouvelé. Les communes lauréates seront-elles les éco quartiers de demain ? Quel peut-être le bénéfice de l'AMI dans le montage et la réalisation des projets présentés dans ces deux tables rondes ? On voit qu'il y a des projets retenus dans le cadre de l'AMI et ce n'est pas le cas de tous. Quel est l'impact le plus important ? Les financements, l'activation des partenariats ? Il est parfois difficile de se rendre compte de la différence entre l'appui de l'AMI et ce qui se serait passé sans lui.*

*Il a été évoqué une durée d'étude de sept ans, est-ce un délai incontournable ? Ne peut-on pas aller un peu plus vite ?*

*Comment faire pour maîtriser l'articulation entre des travaux dans le centre et la vie de la périphérie ? Beaucoup de projets semblent être liés à des opportunités financières. Comment réfléchir autrement dans des cadres plus larges ? On parle des pays, des départements, voire des futures métropoles pour travailler tous de concert. La sous-préfecture ne pourrait-elle pas être le lieu majeur pour l'ingénierie de proximité ?*

**Bertrand Ollivier**, concernant le développement économique, note qu'à Joinville, la population a baissé beaucoup plus vite que les emplois. L'enjeu principal aujourd'hui est d'avoir un habitat modernisé adapté aux nouveaux couples, aux nouvelles structures familiales.

Sur la fiscalité, il y a des problèmes de cohérence intercommunale, les petites communes limitrophes cherchant à attirer les habitants du centre-bourg dans leurs lotissements pas chers. Il y a 10 points de différence de fiscalité entre Joinville et les voisines.

**France Poulain** constate une accélération du temps et des procédures. Les réglementations évoluent beaucoup et toutes en même temps. Il est quasiment impossible de garantir à une collectivité que dans six mois, l'environnement réglementaire sera identique.

Il est nécessaire de mettre en place une ingénierie regroupant des personnes en capacité de gérer la complexité des procédures. Cette expertise peut ensuite être partagée avec d'autres communes dans les départements ou territoires.

**Anthony Koenig** remarque que toutes les villes centres sont des éco-quartiers depuis très longtemps. Cela a toujours été fait avec des matériaux durables qui venaient de pas très loin, qui étaient assez denses. C'est une évidence que ce sont les éco-quartiers de demain parce qu'ils étaient les éco-quartiers d'hier.

En termes d'attractivité cela fait quarante ans que les commerces en périphérie posent problème. Il y a, dans d'autres pays, des outils intéressants à regarder.

**Jacques Depieds** rappelle que la population de Mane a doublé en 30 ans. Une zone d'activité économique intercommunale qui produit de l'emploi. La fiscalité joue beaucoup sur l'implantation des gens. Dans ce secteur, elle est modérée. La pression fiscale n'est pas forcément un signe de pauvreté d'une collectivité, mais plutôt de son train de vie.

**Catherine Flachère** souligne qu'il est important que l'expression des habitants ne soit pas uniquement celle des gens concernés par le projet. Il s'agit de faire rêver, de donner envie et de faire en sorte que les gens s'impliquent dans ce projet pour ne pas qu'il soit capturé par les seuls propriétaires du lieu. Les premières réunions le projet datent de 2010, il y a plus de cinq ans. Il faut le temps que cela mûrisse. Il faut des réflexions plus spécialisées. Lancer une campagne d'investigation sur l'habitat indigne, cela prend du temps. Il faut faire du pré-repérage, choisir un bureau d'études, lancer les expertises, faire passer l'ARS, rédiger des rapports.

**Bertrand Ollivier** ajoute que le temps est un enjeu important. Certaines communes ont anticipé l'AMI. Pour celles qui viennent de commencer, il faut accélérer les choses et surtout que le temps soit donné.

**Catherine Flachère** note qu'au niveau de la réhabilitation, la Commune est maître d'ouvrage des logements sociaux. Il n'y a pas de bailleur social. Au niveau de l'État, la spécificité de ces démarches courageuses est prise en considération. Les subventions accordées pour réaliser du logement social en acquisition amélioration sont exorbitantes du droit commun.

**Question de la salle :** *Ronan Barbedor, chargé de mission habitat à la Région Bretagne évoque le lien entre l'AMI revitalisation des centres-bourgs et l'AMI plate-forme locale de rénovation de l'habitat qui ont été lancés dans les mêmes temps. Il y a des initiatives publiques de portage par les collectivités pour la rénovation de l'habitat. La question est de savoir comment faire pour attirer les particuliers dans l'acquisition et la rénovation de biens. Avec des coûts de l'immobilier plus bas qui intègrent les coûts de rénovation, il serait possible d'avoir une approche plus cohérente pour le particulier et qui prendrait en compte davantage son budget. Ronan Barbedor demande si dans les démarches entreprises les notaires sont dans la boucle, si des diagnostics immobiliers sont réalisés, si des sensibilisations sont réalisées sur les biens.*

**Bertrand Ollivier** répond ne pas avoir d'AMI restauration mais que le prix de l'immobilier est fonction des marchés locaux. Les notaires sont très attentifs aux préemptions et adaptent leurs prix de vente en fonction du marché. Les rénovations dans le centre ancien sont beaucoup plus coûteuses que dans le moderne. Sur tout ce qui est ravalement de façades, un taux d'intervention assez élevé a été mis en place. Pour le reste, le programme fera le lien.

**Lionel Favier**, sur le coût de rénovation de ces vieux bâtis, affirme qu'il faut prendre les choses dans le bon ordre. Le premier problème est celui de la connaissance architecturale. Des architectes, des écoles d'architecture peuvent être sollicités pour acquérir et partager ce savoir. Il est possible d'intervenir à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot. Aussi, si des produits de rénovation de centre-bourg sont plus chers que la maison individuelle, les gens continueront à aller dans les maisons individuelles. Il y a également le côté affectif, il faut donner envie avec un produit intéressant à un coût raisonnable. Enfin, il faut mutualiser ce savoir, le faire savoir et intéresser les investisseurs privés.

**Bertrand Ollivier**, concernant la structure de l'habitat, avance qu'il y a peut-être un avenir concernant les seniors qui ont tendance à revenir vers le centre-bourg pour se rapprocher d'un certain nombre de services mis à disposition par les communes.

**Boris Bouchet**, souhaite reposer la question du pourquoi. Les quartiers construits au cours du XX<sup>ème</sup> siècle sont des échecs sur les plans, social, économique, intergénérationnel et les zones pavillonnaires qui sont l'alternative directe à l'habitat en centre-bourg sont des échecs et vont le devenir encore plus. Cette valeur générale patrimoniale, économique, des centres-bourgs est un passage obligé pour les territoires. Aujourd'hui, l'enjeu est plutôt sur le patrimoine banal, 80 % du patrimoine nécessaire pour arriver à garder ce caractère qu'il est difficile de reproduire aujourd'hui dans les quartiers neufs. Le label « patrimoine XX<sup>ème</sup> et XXI<sup>ème</sup> siècles » dit bien que les quartiers sont un mille-feuille de différentes époques dont les plus contemporaines sont une partie.

Concernant le cadre de vie, aujourd'hui dans les centres-bourgs, des objectifs réglementaires, institutionnels sont un peu contradictoires et difficiles à mettre en œuvre (accessibilité, etc.). Les communes doivent construire un projet politique vis-à-vis de ce cadre de vie. Il s'agit d'avoir des objectifs ambitieux et de prendre les décisions ensuite.

Sur le temps du projet, que ce soient des projets neufs ou des projets en réhabilitation de centre ancien, ce sont des temps longs. C'est bien la méthode du plan guide qui permet de s'adapter au fur et à mesure de l'avancée des choses.

Enfin, en reprenant les mots de France Poulain, « rendre habituel et courant ce qui l'était et qui ne l'est plus », Boris Bouchet affirme que l'AMI doit servir à cela.

**Marion Talagrand**, invitée à conclure, dit s'être imprégnée de tout ce qui s'était dit durant la matinée où il était question des ambitions, du programme, du cadre, des outils et durant l'après-midi où ont été donnés des cas très concrets, de la chair au sujet et à la question.

L'après-midi a permis d'entendre de façon tonique les difficultés réelles et les situations difficiles de beaucoup de territoires à différentes échelles. Il y a partout une très forte mutation. Les recettes de la croissance et du développement local qui visent à attirer des entreprises et des ménages en produisant du foncier et des infrastructures constituent une vieille histoire.

Énormément de ressources ont été évoquées, de petites énergies. Cela est très positif et rend optimiste. Si cette mutation est replacée à très grande échelle, elle peut être apparentée à celle du XIX<sup>ème</sup> siècle avec l'arrivée du chemin de fer dans certaines de ces petites communes.

Le grand paradoxe est qu'il faut à la fois recréer du désir, l'envie d'y habiter et en même temps, ne pas décevoir parce que les moyens d'action restent très modestes. C'est toute la difficulté.

Cela suppose de passer par des phases d'expérimentation. Dans les différents territoires qui ont présenté leurs projets, à chaque fois, il y a cette vision très globale du projet, de l'enjeu pour le centre-bourg et pour le bourg-centre vis-à-vis du territoire. Il y a un clavier d'action très large et même s'il y a des travaux sur le commerce ou l'habitat, des priorités sont données. À chaque fois, ce sont des montages particuliers ou des opportunités particulières qui sont saisies.

Les remontées font apparaître des demandes, des idées nouvelles, exprimées sur peut-être de nouveaux outils pour répondre à certains enjeux.

Concernant la mobilisation des connaissances, il manque du monde au débat ou en tout cas des acteurs, peut-être des petits acteurs mais qui vont être essentiels pour que ces projets existent et continuent de se développer.

Le dialogue avec le privé au sens très large est apparu à plusieurs reprises tout au long de la journée. Il concerne notamment la question des habitants, pour leur connaissance du territoire et l'acceptabilité du projet. L'enjeu fort est de susciter des énergies et de faire en sorte que les habitants puissent transformer eux-mêmes l'espace dans lequel ils vivent. Beaucoup d'opérateurs privés de l'aménagement sont toujours dans la fuite en avant sur des modes d'aménagements contraires aux objectifs poursuivis à travers ces projets de centres-bourgs.

La question de l'ingénierie regroupe des choses très différentes, des outils, des méthodes, des

approches, des compétences. Il y a le rapport aux expertises, aux maîtrises d'œuvre au sens large, privées ou publiques. La présentation de ce matin sur l'approche sociologique était très rafraichissante de ce point de vue. Il a été fait mention d'autres expériences intéressantes sur des concours d'idées, des appels à des écoles pour participer et apporter cette créativité nécessaire.

Trois éléments sur lesquels il serait intéressant de débattre lors d'un prochain séminaire. Tout d'abord la façon dont se construit ce récit qui peut susciter des enthousiasmes. Pour cela, il faut voir les choses très concrètement, à travers une matérialité et les personnes. Des outils nouveaux sont à trouver pour parler du projet, du récit.

Ensuite, la question des moyens. Il s'agit de regarder les expériences intéressantes ou nouvelles de ce point de vue, d'une certaine sobriété dans les projets de revitalisation.

Enfin, la mobilisation de l'ensemble des partenaires privés et un travail coopératif avec les acteurs publics.

*Fin des travaux à 17 heures.*

Le maillage équilibré du territoire par des bourgs-centres et des villes moyennes dynamiques est un enjeu majeur pour le Gouvernement.

Dans ce cadre, l'appel à manifestation d'intérêt « Revitalisation des centres-bourgs » a permis de distinguer 54 lauréats.

L'une des dimensions majeures du dispositif est la mise en place d'une animation régionale et nationale. Celle-ci permet de réunir l'ensemble des acteurs impliqués autour de la revitalisation des centres-bourgs : élus et chefs de projet des collectivités, services de l'État et partenaires.

Ce séminaire favorisera les échanges entre porteurs de projets et acteurs de l'ingénierie territoriale. Il sera l'occasion de présenter les modalités d'accompagnement qui seront proposées tout au long du dispositif.

Cet événement est organisé par le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), le ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, le ministère de la Culture et de la Communication, l'Anah et le Cerema. La Direction générale des entreprises – ministère de l'Économie, de l'Industrie et du Numérique, et la Direction générale des Outre-mer – ministère des Outre-mer sont partenaires de cet événement.

## **Programme de revitalisation des Centres-bourgs**

**Séminaire de lancement**  
3 novembre 2015

