

REVITALISATION DU CENTRE ANCIEN DE PONT-AUDEMER (27)

Échanges avec P. GRENET, chargé de mission à la CCI Portes de Normandie

13 octobre 2016

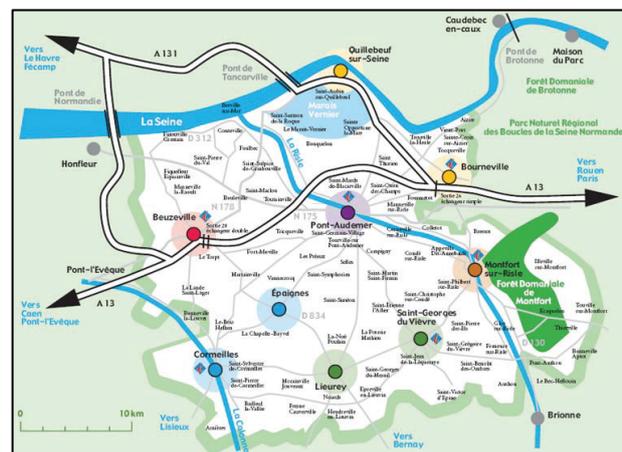
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE ET ÉCONOMIQUE DE PONT-AUDEMER

Un projet de revitalisation du centre ville copiloté par la ville et la CCI

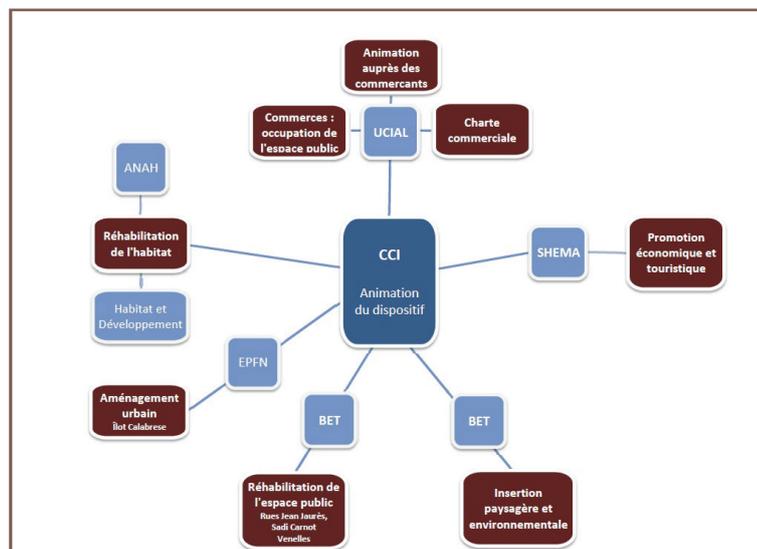
La ville de Pont-Audemer (8 943 habitants) figure parmi les lauréats de l'AMC centres-bourgs lancé en 2014. Le projet de revitalisation du centre-bourg de Pont-Audemer vise globalement à renforcer le rôle de centralité de Pont-Audemer au sein du Pays Risle-Estuaire et ainsi contribuer à structurer l'espace rural compris dans le triangle Caen-Rouen-Le Havre.

Ce projet, piloté conjointement par la ville de Pont-Audemer (volet habitat) et la CCI (volet commercial), cherche à renforcer l'attractivité résidentielle et économique de Pont-Audemer en optimisant les synergies entre requalification du parc ancien et redynamisation du commerce de proximité.

L'animation du dispositif partenarial «centre-bourg» de Pont-Audemer est réalisée par la CCI et mobilise plusieurs partenaires : SHEMA, bureaux d'études techniques, EPF Normandie, SOLIHA, Anah, UCIAL.



▲ Pont-Audemer au sein du pays Risle-Estuaire



▲ Animation du dispositif

Une convention d'ingénierie 2015-2017 pour préparer la mise en œuvre opérationnelle

La question de la gouvernance du projet dans un contexte de réforme territoriale a suscité de nombreux débats avec les services de l'État, notamment sur le choix du périmètre d'intervention. Finalement, la convention a été signée avec la communauté de communes en 2015 pour une durée de trois ans. Définie sur 2 périmètres géographiques distincts que sont le périmètre de revitalisation du centre-bourg et celui de l'opération de développement du territoire dans son ensemble, la convention porte sur l'ingénierie et les études préalables nécessaires à la définition du projet et à sa mise en œuvre opérationnelle.

Le budget global de cette convention s'élève à environ 500 000 €, pour des prestations d'ingénierie réalisées pour les 2/3 environ (315 000 €) en régie (chef de projet et animateurs thématiques économiques) et 1/3 confiées à des prestataires extérieurs (162 000 €). Les principaux partenaires financiers sont le FNDAT (290 000 €), le conseil départemental de l'Eure (51 000 €), l'Anah (45 000 €), la région Normandie (20 000 €).

La mise en œuvre opérationnelle du projet de revitalisation du centre-bourg a démarré dès octobre 2016 après signature de la convention de revitalisation et s'étalera sur 6 ans. Un avenant est prévu fin 2017 pour prendre en compte les études en cours.

Deux études prospectives sur le tissu économique...

Afin de dresser une vision du centre-ville dans les 5 à 10 prochaines années, deux études sur le commerce ont été livrées en juin 2016 :

- Une enquête, réalisée par la CCI, au 1^{er} trimestre 2016 a permis de rencontrer 180 commerçants et artisans, d'identifier les secteurs d'activités, le marché local, de

► connaître les horaires d'ouverture, les actions de communication et de recenser les besoins et attentes de ces artisans et commerçants.

- Un diagnostic commercial a été effectué par un prestataire extérieur (*Cibles & Stratégies*). Il concerne la structure de l'appareil commercial, la morphologie urbaine, les comportements d'achats et les besoins/attentes des consommateurs, les potentiels de marché et les perspectives de développement. Pour *Cibles & Stratégies*, il s'agit ainsi «d'inverser la dynamique de vacance du logement en centre-ville pour enrayer la contraction d'une clientèle d'hyper-proximité vitale pour le commerce. (...) et de préserver la proximité entre les équipements non marchands et les commerces du centre-ville» pour générer des flux.

La gestion de la halte fluviale a été confiée à un cabinet de paysagistes (*Folius*) dans le cadre du réaménagement et de la valorisation des berges de la Risle. Des études sont prévues pour promouvoir le développement touristique.

...à approfondir dans une perspective opérationnelle

Des ateliers thématiques d'approfondissements sont organisés depuis mi-2016 avec les principaux acteurs concernés afin d'affiner de façon opérationnelle les enjeux suivants :

Comment revaloriser l'image du centre-ville ? Comment requalifier les espaces publics, améliorer le plan de circulation et l'accès des parkings ? Comment lutter contre la vacance des cellules commerciales (évaluée à 16%), les ruptures de linéaires commerciaux ? Quels apports possibles du numérique ?

Diverses pistes sont ainsi explorées : élaboration d'un cahier d'ambiance, projet de charte du mobilier urbain en vue de son harmonisation, réflexions pour repenser le stationnement (100% de zone bleue actuellement), réaménager les rues, dont la rue Jean Jaurès.

Une application *FID INT* (fidélité intelligente) est en phase test depuis mai 2016 afin de développer un «*shopping nouvelle génération*» en direction des clients connectés. Une trentaine de commerçants y proposent leurs offres. Un groupe de travail commerce 2.0 se réunit régulièrement associant élus, commerçants et chercheurs pour élaborer une méthodologie permettant de modéliser les données et les flux du centre-ville, dans la perspective d'une base de données multimodale.

REQUALIFIER L'HABITAT DU CENTRE-VILLE

Une étude pré-opérationnelle d'*OPAH-RU* achevée en juin 2015 par *SOLIHA Normandie Seine* a permis d'identifier les enjeux et de fixer les orientations stratégiques en termes d'habitat.

Des atouts certains mais à révéler

Le diagnostic a mis en évidence les éléments suivants :

- un tissu urbain dense maillé de canaux et de venelles, identitaires du centre-ville, mais présentant des dysfonctionnements urbains et d'usages (espaces d'usage public privatisés mal entretenus et délaissés, difficultés d'accès aux canaux, venelles mal entretenues, ...),
- une richesse architecturale issue notamment de la période médiévale (façades en colombage nombreuses) mais un patrimoine peu valorisé,

- un bâti ancien mal entretenu voire dégradé, une vacance importante et structurelle, une offre locative prédominante mais inadaptée à la demande actuelle,
- l'existence de petites copropriétés dont certaines *a priori* en difficulté.

Des orientations stratégiques déclinées en 2 axes

En matière d'habitat et patrimoine, il s'agit de conjuguer dispositifs préventifs, incitatifs et coercitifs :

- Inciter à l'amélioration et la valorisation du parc ancien.
- Intervenir en faveur de la rénovation des façades en complément de celle des logements.
- Lutter contre la dégradation de l'habitat en mobilisant la palette d'outils disponibles de l'incitatif au coercitif.
- Étudier la pertinence d'un dispositif dédié aux copropriétés au-delà d'une action de sensibilisation et de prévention.

Pour favoriser le renouvellement urbain, il est projeté de :

- Poursuivre la valorisation des espaces publics notamment les venelles en s'appuyant notamment sur l'*AVAP* existante.
- Valoriser le patrimoine naturel et architectural.

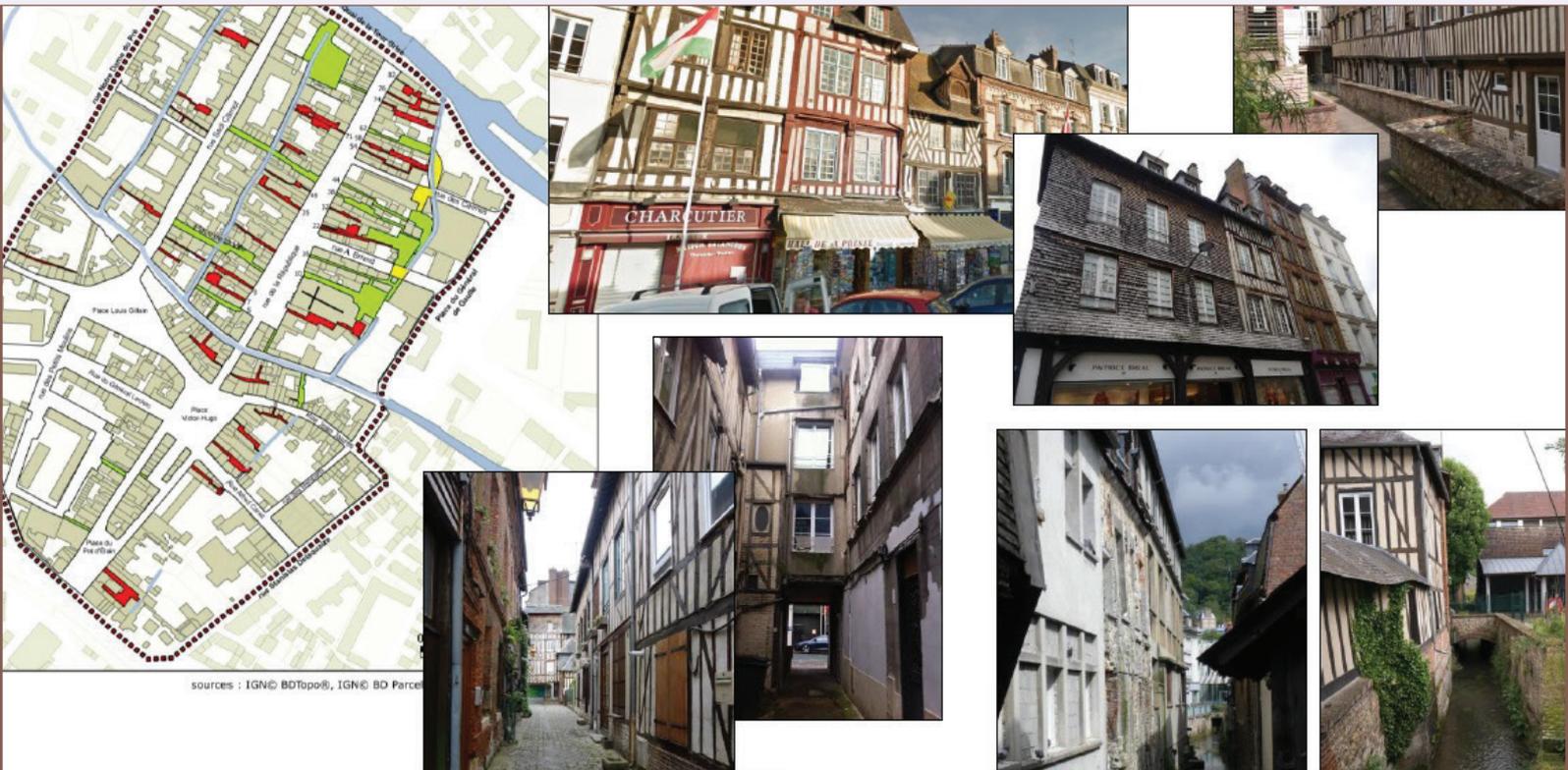
Deux études pré-opérationnelles complémentaires

Deux études complémentaires ont été conduites en 2016 :

- Une étude a porté sur 3 venelles-tests combinant aspects patrimonial, juridique, technique et économique.
- Une étude de recyclage foncier a permis d'analyser une douzaine de sites : modes opératoires possibles ainsi qu'outils et financements mobilisables (*RHI*, *ORI* et financement *THIRORI*).

L'appel d'offres pour le suivi-animation d'*OPAH-RU* a eu lieu en 2016. Confiée à *SOLIHA Normandie Seine*, l'opération de requalification est ainsi effective depuis le 10 octobre 2016 avec la signature de la convention de revitalisation valant convention d'*OPAH*, pour une durée de 6 ans. ■

▼ Portrait du centre-ville (source : étude SOLIHA 2014-2015)



© Forum des politiques de l'habitat privé 2016
 Une production du *Groupe de Travail Quartiers anciens*
 Copilotes du groupe : Soraya DAOU et Nicolas CLÉMENT
 Rédaction : Marie-Annick LANNOU Consultant
 Direction, conception et réalisation : Véronique GUILLAUMIN



Forum des Politiques de l'habitat privé,
 un collectif de 14 membres

www.forumhabitatprive.org