

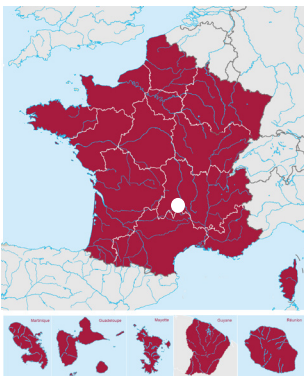
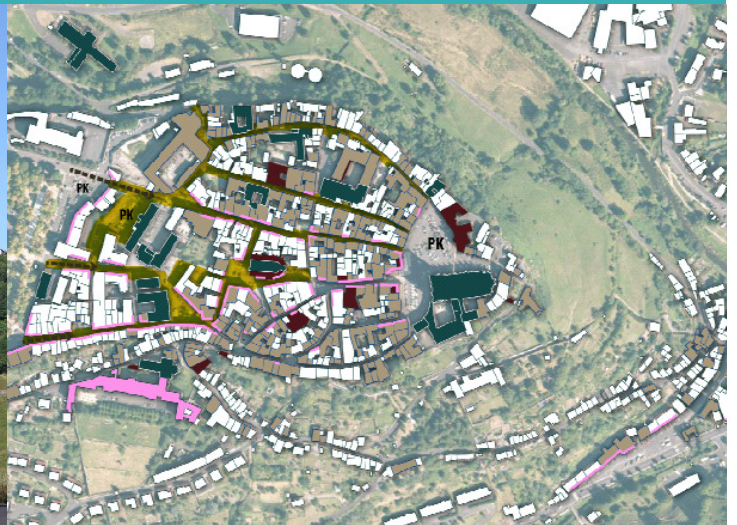
## Saint-Flour

(Cantal)

Communauté de communes du pays Saint-Flour-Margeride (26 communes)

Saint-Flour, dans le Cantal, occupe un site stratégique : Au cœur de la Haute Auvergne, la ville mène depuis de nombreuses années, une politique de valorisation, de réhabilitation et de rénovation urbaine. La réussite du projet de revitalisation, menée par la municipalité et la communauté de communes de Saint-Flour Margeride - intégrée à Saint-Flour Communauté -, repose aujourd'hui sur une mobilisation forte des particuliers, commerçants et habitants et confirme le rôle stratégique du Manager de centre-ville, chef de projet Centre-Bourg.

Mots clés : commerce, artisanat, espaces publics, ingénierie, communication, concertation, partenariat



### Le contexte communal et territorial

- 100 km au sud de Clermont-Ferrand
- 6643 hab. Sur la commune (2014)
- 5000 emplois
- 15 132 hab. et 26 communes pour la CC du pays de Saint-Flour Margeride (2014-2016)
- 23 835 hab. et 54 communes pour Saint-Flour Communauté (création 2017)
- 622 logements vacants (19 % des résidences principales) sur la commune et 170 logements potentiellement indignes (195 logements rénovés entre 2012 et 2016)
- 1200 logements vacants sur le périmètre de l'ancienne communauté de communes Saint-Four Margeride (17,5% des logements) et 800 logements indignes



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DU PAYS DE SAINT-FLOUR MARGERIDE

Septembre 2017



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

### Pierre Jarlier, Maire de Saint-Flour

« Les chiffres du dernier recensement nous ont montré que les efforts faits en terme de réhabilitation ont permis d'inverser la tendance. Il faut maintenant aller plus loin et s'intéresser à la fois au logement, à la mobilité, à l'animation, à l'aménagement urbain.... »

## La revitalisation : une démarche transversale

Le projet de revitalisation engage aujourd'hui une phase pré-opérationnelle qui vise à concrétiser le projet d'ensemble et à en affiner la programmation. Une étude de faisabilité pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, a été réalisée par le bureau d'étude UBAK. Il s'agit d'un bureau d'études pluridisciplinaire composé d'un urbaniste, d'un architecte et d'un spécialiste de l'habitat. L'objectif de l'étude est la réalisation du diagnostic et la définition du programme d'intervention de revitalisation du centre-bourg et de développement du territoire communautaire. Cette étude a donné lieu à la convention cadre.



### La définition du projet d'ensemble

Les études classiques s'enrichissent des travaux d'étudiants de l'École d'Architecture de Clermont-Ferrand. Régulièrement, le projet de revitalisation est mis à profit pour ouvrir la réflexion sur les thématiques de l'habitat, des espaces publics, des modes de consommation et du vivre ensemble. Les étudiants ont pu tester différents scénarii de réhabilitation notamment des îlots prioritaires. Ces « visions » ont été partagées avec les habitants au travers de temps d'expositions/ateliers ainsi qu'avec les services et institutions au travers de temps d'échanges.

### Opération de rénovations de façades et devantures commerciales (tout le périmètre centre-bourg)

#### Réhabilitation de la maison de l'habitat

Aménagement d'un centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine et d'une maison de l'habitat et des énergies renouvelables, espace info énergie, points information et accompagnement de projet, ateliers pédagogiques, expositions.

#### Requalification de l'îlot des Jacobins

#### Requalification de la place d'Armes

Affirmation d'un lieu central consacré aux événements. Optimisation du stationnement.

#### Requalification de la rue Marchande

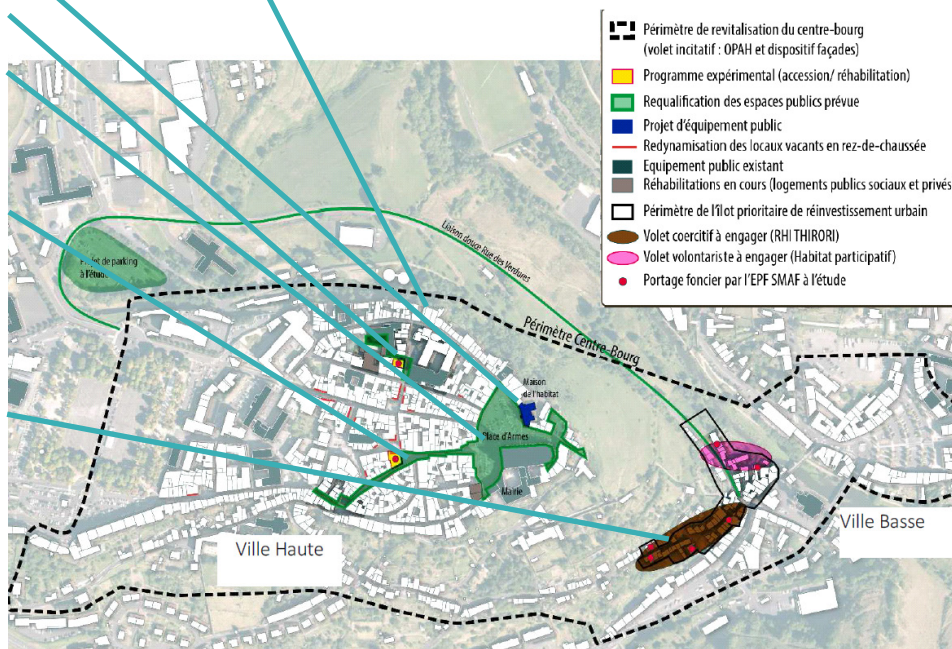
Réfection des espaces publics, Réaffectation des surfaces commerciales vacantes en favorisant un linéaire consacré à l'artisanat.

#### Îlots prioritaires du Thuile bas et des verdure (Ville basse)

Requalification des espaces publics et projet d'habitat. Pour les Verdures : habitat participatif visant à réinvestir le séchoir des anciennes tanneries pour y créer 4 à 6 logements et ateliers d'artistes en privilégiant l'accès à des primo-accédants.

### La programmation de la place d'Armes, pièce centrale du projet urbain

Une programmation de réhabilitation des espaces publics, notamment de la Place d'Armes (Geneviève panthéon, architecte-programmiste) s'inscrit aujourd'hui dans la suite logique de cette étude programme de requalification de la place. Une concertation des habitants et riverains a été préalablement organisée de juillet à septembre 2016 dans le cadre de la programmation des aménagements. Un questionnaire comprenant 12 questions fermées et 2 questions ouvertes a permis de collecter le vécu et l'aspiration des habitants et usagers (353 réponses). Vingt permanences ont été organisées ainsi qu'une exposition par les archives municipales afin de retracer l'histoire et les usages de la place dans le temps. Un concours de photos et de dessins est venu enrichir l'enquête en cours. L'exploitation du travail de concertation vient directement alimenter la programmation de la requalification de la place et confirme l'objectif d'en faire un lieu dédié aux événements importants.



## La vitalité du commerce au coeur du projet

La vitalité du commerce de centre-ville constitue un levier capital du projet de revitalisation de Saint-Flour. Cela repose sur une stratégie de longue haleine tout autant que sur une réactivité au quotidien quant aux besoins spécifiques de chaque commerce. Au cœur du dispositif, le « Manager de Centre-ville » également en charge du pilotage du projet de revitalisation, croise le projet urbain avec une écoute attentive des besoins des commerçants et artisans. Un manager de centre-ville a été recruté en 2014, pour coordonner l'ensemble des partenaires et leurs actions dans le temps.



### Le chef de projet / manager de centre-ville, un rôle clé

Le manager, également dévolu au projet de revitalisation, consacre une grande partie de son activité à la relation aux partenaires (institutions, élus, chambres consulaires, associations de commerçants), à la relation aux habitants, mais aussi aux commerçants et aux porteurs de projets. Il possède notamment une connaissance fine des bailleurs commerciaux, des besoins des commerçants, des locaux susceptibles de se libérer lui permettant d'être réactif sur le volet économique du projet. Tout ceci repose sur l'ingénierie et la capacité de la commune à mobiliser des crédits en ce sens. Le FNADT a fléchi les crédits sur ce poste, permettant le recrutement.

### Un partenariat étroit avec les commerçants et artisans

La vacance commerciale représente un poids important - en 2014, on observait jusqu'à 30 % de vacance commerciale en centre ancien. En décembre 2016, une convention de partenariat

a été renouvelée entre la ville, la communauté de communes, l'Office de commerce et de l'artisanat pour animer le commerce en centre-ville. Cette convention prévoit notamment l'organisation d'événements réguliers de promotion du commerce en cœur de ville. Une candidature à l'appel à projet FISAC ayant été déposée en janvier 2016.

Une étude globale sur les commerces structurants susceptibles de s'installer en cœur de ville est en cours. Elle est menée par Franchiseo. Un forum de la création d'entreprise a été organisé en novembre 2016. Sur la période 2015-2016, le centre-ville a vu s'installer 9 nouveaux commerces.

La ville a également développé un projet expérimental de valorisation de l'artisanat local avec l'association de « Créateurs d'Aici ». La connaissance de l'occupation des locaux commerciaux a permis d'accompagner les artisans : une boutique d'été partagée entre une douzaine d'artisans, a été installée rue du Collège en 2016 et place d'Armes en 2017. La ville envisage également la requalification des espaces publics de la « rue marchande », touchée par une très forte vacance, et étudie la possibilité d'y favoriser l'implantation d'un linéaire consacré à l'artisanat.



Affiche d'invitation à l'enquête sur le projet d'aménagement de la place d'Armes © Saint-Flour / Alpha-Comm



Création d'une boutique partagée d'été entre 12 artisans sur la place d'Armes © Cerema

# Expliquer les étapes du projet pour mieux impliquer

## ZOOM sur le journal municipal comme source d'informations et vecteur d'implication

Le projet de revitalisation constitue un projet multipartenarial et de longue haleine. La mobilisation des différents acteurs, institutions, élus, commerçants, habitants sur une demie décennie se révèle capital pour la réussite du projet. C'est pourquoi, communiquer sur le projet, montrer les résultats des étapes déjà franchies et mobiliser les parties prenantes dans le projet constitue un facteur de réussite important à considérer.

Depuis 2013, le journal municipal publie dans chaque numéro une double-page consacrée aux projets du centre-bourgs. Les numéros récents présentent une communication sur le « programme de revitalisation du centre-bourg et de développement du territoire communautaire ». Ils explicitent les différentes étapes du processus, les études en cours, les décisions prises et rendent compte du rôle joué par les parties prenantes. Cette source d'information régulière est également l'occasion d'informer sur les prochains temps



Double-page consacrée à l'opération de revitalisation du centre-bourg et de développement du territoire dans le journal n°7 © Saint-Flour

d'implication et invite à participer au projet en tant qu'usager, habitant ou commerçant.

Le journal municipal est distribué aux résidents et est également consultable en ligne. Le site de la ville rend également compte du projet de revitalisation et des résultats de la concertation.

### Le projet en dates

- 2011** : Etude pré-opérationnelle pour une OPAH-RR réalisée par le PACT Cantal (CC Saint-Flour Margeride)
- 2013** : Rencontre du Réseau des Petites et Moyennes Ville du Massif Central sur la redynamisation des cœurs de ville à Saint-Flour
- Avril 2014** : Délibération du Conseil Municipal : création d'un comité de pilotage
- Mai 2014** : Recrutement d'un Manager de centre-ville
- Mai-juillet 2014** : Partages d'expériences avec les villes de Pézenas et de Cahors
- Novembre 2014** : Collectivités lauréates de l'AMI Centre-bourgs
- 2015** : CC du Pays de Saint-Flour Margeride lauréate de l'AMI « TEPCv »  
Lancement de l'étude pré-opérationnelle d'une opération de revitalisation du centre-bourg et de développement du territoire, par le cabinet UBAK
- 2016** : Lancement des études de programmation des espaces publics – Place d'Armes  
Signature de la convention d'Opération de revitalisation du centre bourg et de développement du territoire valant OPAH 2017-2022 – 16 décembre

### Pour en savoir +:

- Marlène BADUEL** Manager de Centre-ville, Commune de Saint-Flour  
[m.baduel@saint-flour.net](mailto:m.baduel@saint-flour.net)
- Anne BOURGIN** Chef de service Habitat Construction, DDT15  
[anne.bourgin@cantal.gouv.fr](mailto:anne.bourgin@cantal.gouv.fr)

Cette fiche fait partie d'une série de fiches consacrées à la valorisation de retours d'expériences de revitalisation de Centres-Bourgs  
Les fiches sont disponibles sur : <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/>



Ce document ne peut être vendu. La reproduction totale du document est libre de droits.

**Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement**

