

SITES &  
CITÉS  
REMARQUABLES  
FRANCE



ETUDE

# Patrimoines et revitalisation des Centres-Bourgs

*Quels rôles pour les patrimoines dans les projets de redynamisation  
des Centres-Bourgs ?*

Etude de 6 territoires lauréats du Programme National Centres-Bourgs



---

**Direction**

Marylise ORTIZ, directrice de l'association Sites & Cités remarquables de France

**Rédaction**

Marion DE LAJARTRE, chargée de mission Urbanisme patrimonial et développement durable

**Suivi de l'étude**

Jacky CRUCHON, expert urbaniste pour Sites & Cités remarquables de France

Marylise ORTIZ, directrice de l'association Sites & Cités remarquables de France

**Partenaire**

Ministère de la Culture et de la Communication

**Remerciements**

Sites & Cités remarquables de France remercie chaleureusement les chargés de projet et les élus des 34 collectivités qui ont répondu au questionnaire pour la réalisation de cette première évaluation de l'étude « Patrimoines et revitalisation des « centres-bourgs ».

**Crédits photo**

Ville de Langres

# **Etude : Le patrimoine dans le Programme d'expérimentation National Centres-Bourgs**

**Etude « Patrimoines et revitalisation  
des centres-bourgs » auprès de 6 territoires  
du réseau de Sites & Cités,  
lauréats du Programme National Centres-Bourgs**

*Menée par Sites & Cités remarquables de France  
en partenariat avec le ministère de la Culture*

**Avril 2018**

GROUPE



*Document réalisé  
avec le soutien de la  
Caisse des Dépôts et  
Consignations*





## Sommaire

---

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>p.4</b>
- L'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Centres-bourgs »	p.4
- Le patrimoine : un enjeu fort dans les projets de redynamisation	p.4
- Contenu et objectifs de l'étude	p.5
- Retour sur la première évaluation	p.6
- Méthodologie de la deuxième phase de l'étude	p.7
<b>PORTRAITS DES 6 TERRITOIRES DE L'ETUDE</b>	<b>p.9</b>
- Pont-Saint-Esprit	p.9
- La Réole	p.11
- Saint-Flour	p.13
- Langres	p.15
- Lavelanet	p.17
- Saint-Pierre-de-la-Martinique	p.19
<b>I. PATRIMOINES : DES ELEMENTS MOTEURS AUX PROJETS DE REDYNAMISATION</b>	
<b>DES CENTRES-BOURGS</b>	<b>p.21</b>
1. Le patrimoine : un élément fédérateur sur les territoires	p.21
2. Présentation des outils patrimoniaux sur les 6 villes étudiées	p.21
a. Redynamisation du centre ancien et SPR	p.22
b. Redynamisation des centres anciens et révision des documents d'urbanisme patrimonial	p.23
c. Redynamisation des centres anciens et label « Ville ou Pays d'art et d'histoire »	p.25
3. Des opérations majeures comme révélateur du patrimoine	p.26
<b>II. GOUVERNANCE, INGENIERIE ET JEUX D'ACTEURS DANS LES PROJETS DE REDYNAMISATION DES CENTRES-BOURGS</b>	<b>p.28</b>
1. Fédérer autour d'un projet au sein d'une intercommunalité	p.28
a. Une coopération difficile entre l'intercommunalité et la commune	p.29
b. Une coopération par le financement	p.29
c. Une coopération par l'exemple	p.30
d. Une coopération instituée et efficace	p.30
2. Gouvernance du projet, ingénierie et financements	p.31
a. Financements d'ingénierie : le FNADT	p.32
b. Autres moyens techniques et financiers mis en place par l'Etat, les Régions ou les Départements	p.33
c. Organisation de la gouvernance entre l'ensemble des acteurs	p.34
d. Le profil du chef de projet	p.36
3. Le rôle de l'ABF dans les projets de redynamisation des centres-bourgs	p.36
<b>III. INNOVATION ET EXPERIMENTATIONS : (RE)DECOUVRIR LE CENTRE ANCIEN</b>	<b>p.38</b>
1. Formation et artisanat	p.38
2. Co-construire le projet avec les habitants	p.39
3. Innover en centre ancien	p.43
a. Exemple de projet innovant dans l'habitat	p.43
b. Exemple de projet innovant dans le commerce	p.45
<b>CONCLUSIONS – PRECONISATIONS</b>	<b>p.48</b>
1. Gouvernance	p.50
2. Financements	p.51
3. Formations	p.52
<b>Annexe</b>	<b>p.53</b>
<b>Ressources</b>	<b>p.56</b>

## PRÉAMBULE

### ❖ Le Programme d'expérimentation National « Centres-bourgs »

La redynamisation des centres-bourgs représente un enjeu majeur pour l'égalité des territoires. Le gouvernement, par le biais des ministères du Logement et de l'Égalité des territoires, de la Décentralisation et de la Fonction publique et des Outre-Mer, et le Commissariat général à l'Égalité des territoires (CGET), a ainsi lancé en 2014 un appel à manifestation d'intérêt (AMI) autour de la revitalisation des centres-bourgs.

Ce programme expérimental permet de mobiliser près de **de 230 millions d'euros sur 6 ans**. Ce montant est réparti entre des crédits du FNADT<sup>1</sup> à hauteur de 15 millions d'euros pour accompagner les collectivités dans l'élaboration et l'animation de leur projet, des aides à la pierre à hauteur de 15 millions d'euros, pour soutenir l'acquisition-amélioration et la création de logements locatifs sociaux et d'une enveloppe de 200 millions d'euros sur 6 ans mobilisées au sein des crédits de l'Anah<sup>2</sup>, pour l'amélioration de l'habitat privé.

Les territoires ultramarins bénéficient de crédits pour le logement dans le cadre des dispositifs de droit commun qui les concernent.

Ces financements sont accompagnés par d'autres dispositifs de financement, notamment ceux des collectivités locales (communes, EPCI, départements, régions), des opérateurs publics (bailleurs sociaux, EPF, Agences, etc.) pour la revitalisation des centres-bourgs, et le cas échéant, des fonds européens, des investisseurs privés et d'autres financements de l'État (crédits ministériels, DETR<sup>3</sup>, FISAC<sup>4</sup>, etc.)

Ce dispositif fait l'objet de 2 conventions obligatoires car complémentaires :  
- Une convention qui constitue le cadre contractuel pour les actions d'ingénierie cofinancées par le FNADT.

- Une seconde convention qui fixe le cadre contractuel pour l'ensemble des cofinancements liés aux actions de revitalisation, valant convention de revitalisation.

**300 bourgs de moins de 10 000 habitants** et représentant un lieu de centralité pour leur bassin de vie avaient été identifiés à travers la France. **54 d'entre eux ont été lauréats** de cet appel à manifestation d'intérêt et sont aujourd'hui accompagnés par l'État pour ce dispositif pilote. D'autres territoires bénéficient pour leur projet de redynamisation d'autres aides, notamment des départements ou régions.

Associant le Commissariat général à l'Égalité des territoires (CGET), l'Anah, le Cerema<sup>5</sup>, les ministères de la Cohésion des territoires, de la Culture, des Outre-Mer, de la Fonction publique et la direction générale des entreprises du ministère de l'Économie et des Finances, l'AMI « Centres-bourgs » doit permettre de révéler et d'accompagner des initiatives de collectivités autour d'un projet global et transversal de redynamisation de leurs centres-bourgs.

---

<sup>1</sup> Fonds national pour l'aménagement et le développement du territoire

<sup>2</sup> Agence nationale de l'habitat

<sup>3</sup> Dotation d'équipement des territoires ruraux

<sup>4</sup> Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce

<sup>5</sup> Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement



## ❖ Le patrimoine : un enjeu fort dans les projets de redynamisation

Les centres-bourgs perdent petit à petit leur place d'animation du territoire, au profit des grandes villes et métropoles qui rayonnent sur une aire géographique de plus en plus large.

Le taux de vacance en logements augmente, les commerces ferment, les services et équipements diminuent et la population tend à se paupériser. Selon un rapport publié en octobre 2016 sur « La revitalisation commerciale des centres-villes » par l'Inspection générale des Finances (IGF) et le Conseil général de l'Environnement et du Développement durable (CGEDD), le taux de vacance en logements sur des villes en territoire isolé, plutôt rural, serait passé de 4,3% en 2007 à 6,4% en 2012. C'est l'augmentation la plus significative en comparaison à des villes plus importantes ou à des territoires périurbains. Ce taux est supérieur à la moyenne nationale (5,7%). Ce même rapport souligne le fait que les centres-villes de ces territoires concentrent des taux de vacance commerciale autour des 10%, ayant augmenté de plus de 4% entre 2001 et 2015. De plus entre 2010 et 2014 ces territoires ont perdu des équipements et services publics (bureaux de poste, médecins, pharmacie, établissement de santé, cinéma, écoles et collèges...) avec une baisse pouvant aller de 1% à 9% selon les équipements, dont les records appartiennent aux équipements liés à la santé.

Les centres-bourgs ne sont plus les pôles attractifs des territoires ruraux, tels qu'ils pouvaient l'être, les populations préférant les périphéries des villes. Cela entraîne un déséquilibre du territoire.

Pour autant, les centres-bourgs regroupent un ensemble d'éléments propices à la qualité de vie des habitants, à la cohésion sociale et au développement économique local. Leur centre ancien est généralement riche d'un patrimoine remarquable et doté souvent d'un outil de protection ou de valorisation de ce patrimoine, tel qu'un site patrimonial remarquable (secteur sauvegardé, AVAP/ZPPAUP<sup>6</sup>) ou de Monuments historiques classés ou inscrits et leurs abords.

Dynamiser les centres bourgs permettra ainsi de conserver un développement territorial équilibré. Pour ce faire, le patrimoine est un levier pertinent. C'est souvent la dernière ressource qui n'est pas délocalisable. Il contribue au développement local notamment par :

- Le cadre de vie
- Les formes urbaines plus denses qui permettent une proximité des services et commerces et une économie des déplacements
- Des matériaux biosourcés qui se développent sur des circuits de proximité
- Le tourisme...

## ❖ Contenu et objectifs de l'étude

Au regard de cet effet levier que peut jouer le patrimoine dans les projets de redynamisation des centres-bourgs, le ministère de la Culture a souhaité réaliser une étude pour étudier la place et le rôle du patrimoine et de la qualité du cadre de vie dans les processus de redynamisation des territoires. Cette étude s'inscrit dans la continuité de l'évaluation, réalisée par le Cerema, du programme national « Centres-bourgs » piloté par le CGET. Le ministère de la Culture a donc missionné Sites & Cités afin de réaliser cette étude.

L'étude s'est organisée en deux temps :

- Une première évaluation a été réalisée auprès des 54 territoires lauréats du programme « Centres-bourgs » sous la forme d'un questionnaire générique distribué aux chefs de projet, via un Google Formular. Cette première étape s'est déroulée sur la fin d'année 2016 et le début d'année 2017. Une première restitution a été effectuée à Lavelanet, lors de la journée du groupe de travail « Territoires et

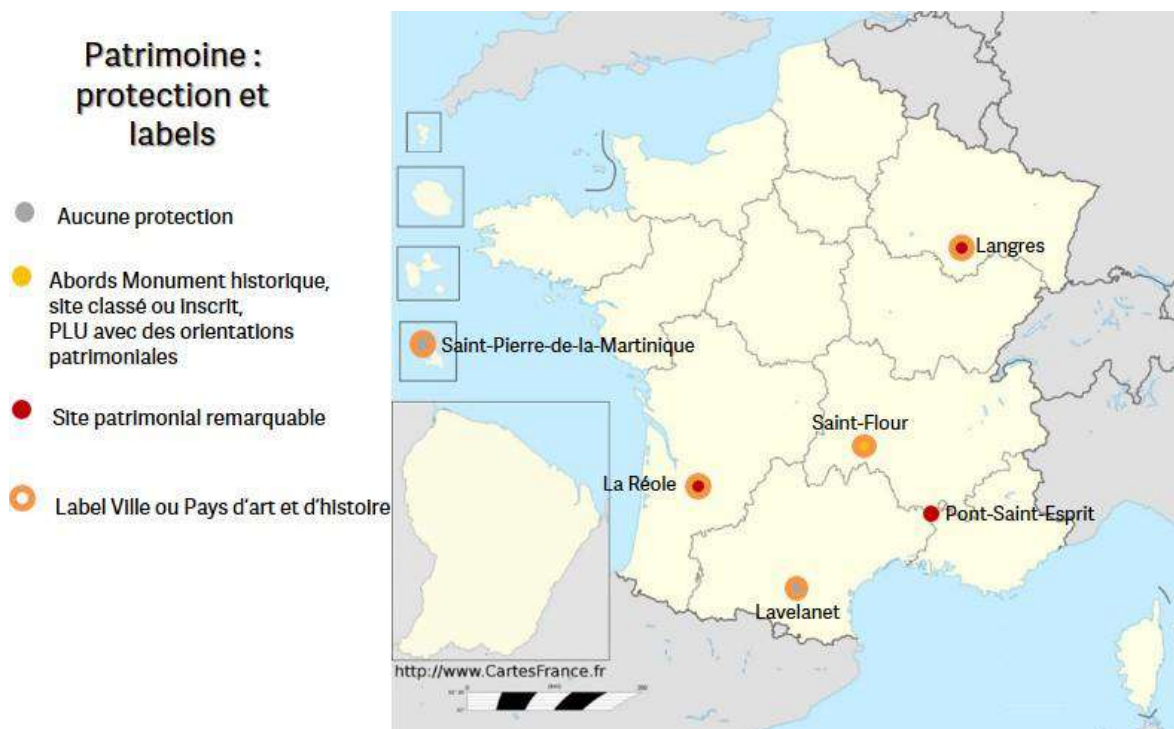
---

<sup>6</sup> AVAP : Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine / ZPPAUP : zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

bourgs-centres » le 16 novembre 2016. Ce bilan-étape a permis de dessiner un premier portrait général de l'avancement et de la mise en place des projets sur les différents territoires.

- La deuxième étape est une étude plus poussée, réalisée à partir de ce bilan et auprès de 6 territoires du réseau de Sites & Cités : Lavelanet, Pont-Saint-Espirit, Langres, Saint-Flour, La Réole et Saint-Pierre-de-la-Martinique, afin d'analyser finement la prise en compte du patrimoine et du cadre de vie dans les projets de redynamisation des territoires.

Ces 6 territoires ont été choisis dans l'objectif d'avoir un panel représentatif des lauréats du programme impliqués dans des démarches de protection et de médiation autour de leur patrimoine. Cet échantillon tient compte de la répartition dans différentes régions de France, y compris en outre-mer. Enfin, le panel a aussi été sélectionné afin d'avoir des territoires à différents stades d'avancement de leur projet. Une présentation plus précise de chaque territoire, de sa situation géographique et administrative et de son projet urbain économique et patrimonial sera réalisée en introduction de cette étude.



Carte de France représentant les 6 territoires de l'étude et leurs outils d'urbanisme patrimonial

### ❖ Retour sur la première évaluation

La première phase de l'étude réalisée auprès de 34 territoires a permis de révéler un certain nombre d'enjeux et de tensions autour du dispositif expérimental « Centres-bourgs ». Dessinant un contexte général de la mise en place des projets de redynamisation sur les 34 territoires, cette première évaluation s'articule autour de plusieurs grands items, pour lesquels plusieurs enjeux ont été mis en exergue.

L'évaluation s'organise autour :

- d'un état des lieux des protections ou labels (site patrimonial remarquable, label « Ville ou Pays d'art et d'histoire », site classé ou inscrit...) sur chaque territoire ainsi que des dispositifs complémentaires dans lesquels les collectivités lauréates peuvent être aussi inscrites (quartier politique de la ville, contrat de ruralité, Territoires à énergie positive pour la croissance verte...),



- de la maîtrise d'ouvrage du projet qui a permis d'interroger qui de la commune ou de l'EPCI<sup>7</sup> portait la maîtrise d'ouvrage
- de l'ingénierie pour avoir des éléments sur le recrutement du chef de projet,
- des dotations, des financements et du montage de dossiers spécifiques dès qu'il ne s'agit plus des fonds de l'Anah,
- des études pré-opérationnelles et volets d'actions transversaux,
- d'une évaluation reprenant le ressenti de la population par rapport au projet,
- des difficultés rencontrées et pistes d'amélioration envisagées par les chefs de projet.

Ces différents points ont ainsi permis de soulever plusieurs questions :

- Comment le patrimoine est-il réellement inscrit dans le projet de revitalisation du centre-bourg ? Quel rôle y joue-t-il ?
- Comment la commune et l'EPCI travaillent-ils ensemble autour de ce projet et quelle est la place des autres acteurs, notamment celle de l'architecte des Bâtiments de France et des services de l'Etat ?
- De quelle manière est perçu ce projet par la population et comment celle-ci prend-elle part au processus ?
- Enfin comment les communes innovent-elles pour mettre en place leur projet de redynamisation, malgré une complexité du dispositif due à un manque de coordination des outils et des actions ?
- A cela, nous pouvons ajouter un besoin de tendre plus vers des financements globaux et des temps administratifs, financiers et opérationnels plus harmonisés.

#### ❖ Méthodologie de la deuxième phase de l'étude

Elle s'intègre en complément de l'évaluation qualitative menée par le Cerema auprès de 10 territoires lauréats (Pont-Saint-Esprit, Cilaos, Barbezieux-Saint-Hilaire, Guingamp, Ham, Langres, Orbec, Giromagny, Largentière, Nay et Arleux). Sur ces 10 territoires, deux territoires sont communs à l'étude de Sites & Cités et du Cerema : Pont-Saint-Esprit et Langres.

Une trame d'entretien a été réalisée, inspirée de la grille d'entretien réalisée par le Cerema pour son évaluation.

Des entretiens ont eu lieu lors du deuxième semestre 2017 avec chaque territoire :

- ❖ 27 juin 2017 - Ville de Lavelanet avec :
  - Yvon PAPAIX, élu en charge du projet
  - Alexandre PEREIRA, chef de projet Centre-bourg
- ❖ 29 juin 2017 - Ville de Saint-Flour avec :
  - Pierre JARLIER, maire de Saint-Flour
  - Marlène BADUEL, manager de centre-ville
  - Sandrine DAUREIL, animatrice de l'architecture et du patrimoine
- ❖ 4 juillet 2017 - Ville de Pont-Saint-Esprit avec :
  - Roger CASTILLON, maire de Pont-Saint-Esprit
  - Clément DUSSART, chef de projet Centre-bourg

---

<sup>7</sup> Etablissement public de coopération intercommunale

- Marie-Pierre DALENC, directrice générale des services adjointe en charge du développement urbain et de la politique de la ville

*Entretien mené avec Valérie THÉSÉE-FUSCIEN, Cerema Méditerranée*

❖ 6 juillet 2017 - Ville de La Réole avec :

- Bruno MARTY, maire de La Réole
- Selvie LEGROS, directrice générale des services
- Cécile GAYDON, cheffe de projet Centre-Bourg
- Olivier BAYLE-VIDEAU, en charge de la Culture et Communication

❖ 17 juillet 2017 - Ville de Langres avec :

- Sophie DELONG, maire de Langres
- Laurence LAJUS, cheffe de projet Centre-bourg
- David COVELLI, animateur de l'architecture et du patrimoine.

*Entretien mené avec Sébastien FROMENT, Cerema Est*

❖ 6 décembre 2017 – Ville de Saint-Pierre-de-la-Martinique avec :

- Mathieu LERANDY, chef de projet Revitalisation du centre-bourg
- Clarisse CORIDUN, animatrice de l'architecture et du patrimoine

Des entretiens ont aussi été réalisés avec des ABF<sup>8</sup> de ces 6 territoires :

- Emmanuel MAILLET, ABF de La Réole
- Régis DELUBAC, ABF de Saint-Flour (changement récent de département mais continue d'exercer l'intérim sur le Cantal)
- Arnaud DESCHAMPS, ABF de Haute-Marne

L'ensemble de ces entretiens a permis de constituer la matière qui a nourri toute l'étude « Patrimoines et revitalisation des centres-bourgs » en répondant à cette question :

***Comment les collectivités lauréates du Programme National « Centres-bourgs » se saisissent-elles de la qualité du cadre de vie, du patrimoine et du paysage pour développer leur projet ?***

Certaines d'entre elles se démarquent par leur ingéniosité dans le montage de projet, dans des actions d'innovation et une politique volontaire pour faire vivre leur centre ancien.

La suite de cette étude s'organise ainsi autour de trois grandes parties :

- Patrimoines : éléments moteurs des projets de redynamisation des centres-bourgs
  - Gouvernance, ingénierie et jeux d'acteurs
  - Innovations et expérimentations : (re)découvrir le centre ancien.
- Chacune de ces parties révélera les différents enjeux auxquels sont aujourd'hui confrontés ces territoires impliqués dans des démarches de revitalisation de leur centre-bourg et permettra de mettre en valeur des bonnes pratiques observées pendant l'étude.

L'ensemble des analyses, exemples et conclusions, porté dans cette étude s'appuie sur les expériences des 6 territoires étudiés.

---

<sup>8</sup> Architecte des Bâtiments de France



## PORTRAITS DES 6 TERRITOIRES DE L'ETUDE

### ❖ PONT-SAINT-ESPRIT



*Situation géographique de Pont-Saint-Esprit*

**Nombre habitants :** 10 490

**Maire :** Roger CASTILLON

**Intercommunalité :** Communauté d'agglomération du Gard rhodanien, présidée par Jean-Christian REY, conseiller municipal à Bagnols-sur-Cèze, avec 68 614 habitants.

**Compétence urbanisme à la commune**

**Programmes complémentaires à l'AMI :** Quartier Politique de la Ville

**Date de signature des conventions de l'AMI :**

- Convention d'ingénierie : 5 août 2015
- Convention de revitalisation : 10 novembre 2015

**Outils patrimoniaux :** SPR<sup>9</sup> créé en 2013 avec un PSMV<sup>10</sup> en cours d'approbation (2018)

#### **Pourquoi le Programme « Centres-Bourgs » ?**

Pont-Saint-Esprit se situe à la limite du Gard, à un carrefour de la vallée du Rhône. Son centre ancien peut être considéré comme un modèle d'urbanité, de mixité et de densité. Mais alors qu'avant la proximité était une qualité de ces quartiers, aujourd'hui celle-ci est devenue promiscuité. Les modes de vie ont évolué et l'offre en logements du centre ancien de Pont-Saint-Esprit ne correspond plus aux aspirations des citoyens.

<sup>9</sup> Site patrimonial remarquable, depuis la loi relative à la *Liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine* du 7 juillet 2016, remplace les anciennes ZPPAUP/AVAP et les secteurs sauvegardés

<sup>10</sup> Plan de sauvegarde et de mise en valeur

La Ville a donc souhaité mettre en place un projet de redynamisation de son centre-bourg afin d'une part de requalifier l'habitat dégradé du centre ancien et y ouvrir des espaces de respirations, en créant à la fois de nouveaux espaces publics mais aussi en réduisant fortement la place de la voiture.

Le projet s'articule autour de la restructuration d'équipements emblématiques, comme la mairie dans la caserne Papin et de la revalorisation du patrimoine naturel et bâti, peu approprié par les habitants. Le Programme « Centres-Bourgs » est venu ainsi renforcer ce projet urbain qui conjugue autour d'un PLU, approuvé en 2015, de l'élaboration d'un PSMV et d'un accompagnement sur le centre ancien au titre de la politique de la ville.



Les périmètres de projet de Pont-Saint-Espirit

### LES PERIMETRES DE PROJET

- Quartier prioritaire - QPV
- Programme de restauration immobilière - ORI
- Périmètre de revitalisation commerciale
- Opération programmée d'amélioration de l'habitat - OPAH (+ AMI)  
(+ accompagnement social)
- Périmètre secondaire de l'OPAH  
(+ accompagnement social)
- Plan façade
- Secteur sauvegardé - PSMV



## ❖ LA RÉOLE



*Situation géographique de La Réole*

**Nombre habitants :** 4415

**Maire :** Bruno MARTY

**Intercommunalité :** Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde, présidé par Francis ZAGUET, maire de Pondaurat, avec 19 889 habitants.

**Compétence urbanisme à l'intercommunalité**

**Programmes complémentaires à l'AMI :** TEPCV<sup>11</sup> et contrat de ruralité

**Date de signature des conventions de l'AMI :**

- Convention d'ingénierie : Octobre 2015
- Convention de revitalisation : fin d'année 2016

**Outils patrimoniaux :** SPR avec une ZPPAUP approuvée en 2008 – révision en AVAP en cours, depuis 2015 et Ville d'art et d'histoire depuis 2013

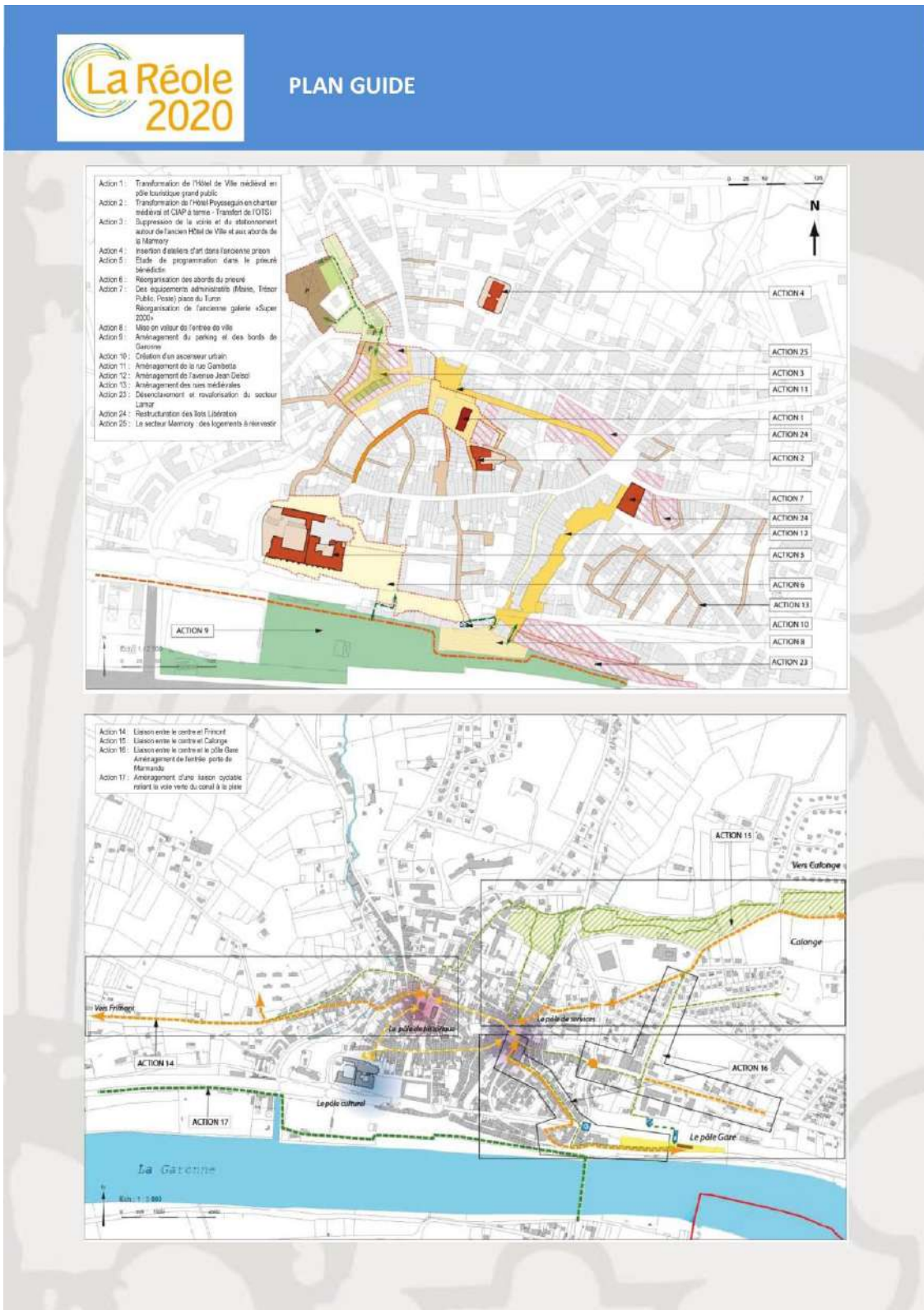
### **Pourquoi le Programme « Centres-Bourgs »?**

La Ville de La Réole est riche d'un patrimoine architectural et urbain remarquable avec une situation géographique en promontoire qui offre un cadre paysager de qualité. Sur un territoire à dominante rurale, La Réole offre les équipements et services d'une ville-centre : lycée, services de santé, commerces... Cependant, pendant des années, La Réole n'a été qu'une ville traversée, sans un véritable cœur de ville et avec un habitat très dégradé auquel s'ajoutaient de nombreux problèmes liés à des marchands de sommeil.

La Ville a donc initié un projet de redynamisation globale de son centre-bourg, à la suite d'une étude sociologique réalisée en 2008, qui a mis la qualité d'usage au cœur du processus. Le projet,

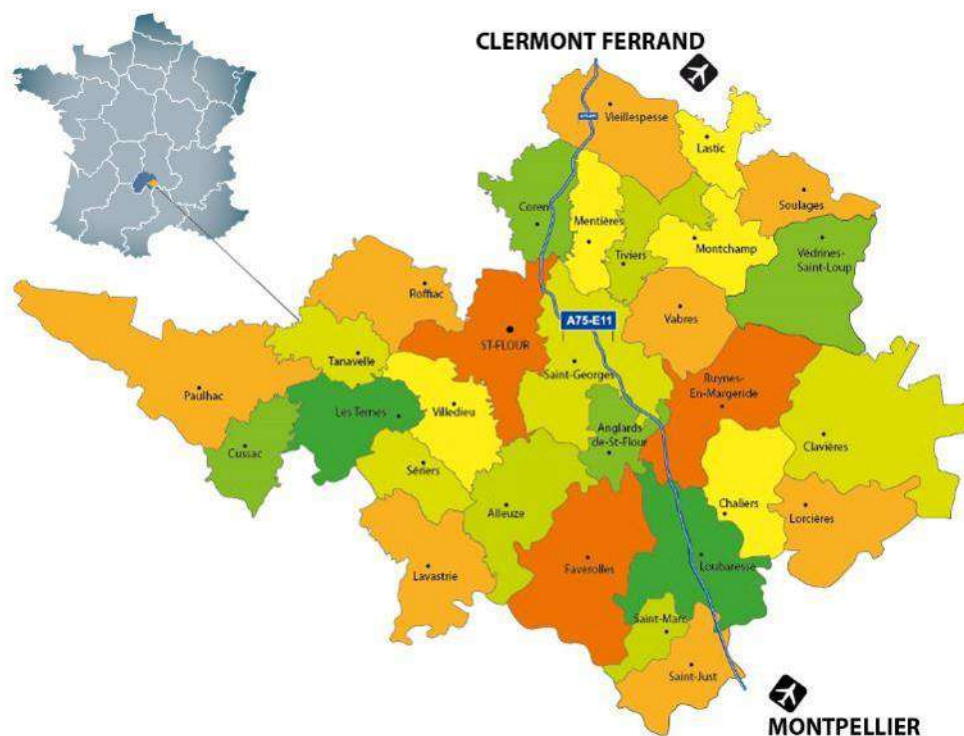
<sup>11</sup> Territoire à énergie positive pour la croissance verte

« La Réole 2020 », s’articule ainsi autour de l’appropriation du patrimoine par les habitants et la constitution de 3 pôles de centralité à l’échelle du cœur de ville dans lesquels les citoyens pourront s’identifier. Le Programme « Centres-Bourgs » est ainsi venu renforcer et donner un nouveau cadre à ce projet.



Plan guide du projet La Réole 2020

## ❖ SAINT-LOUR



*Situation géographique de Saint-Flour*

**Nombre habitants :** 6630

**Maire :** Pierre JARLIER

**Intercommunalité :** Communauté de communes de Saint-Flour communauté, présidée par Pierre JARLIER, maire de Saint-Flour, avec 24 000 habitants.

**Compétence urbanisme à l'intercommunalité**

**Programmes complémentaires à l'AMI :** TEPCV et Plan Paysage

**Date de signature des conventions de l'AMI :**

- Convention d'ingénierie : 31 décembre 2014
- Convention de revitalisation : 16 décembre 2016

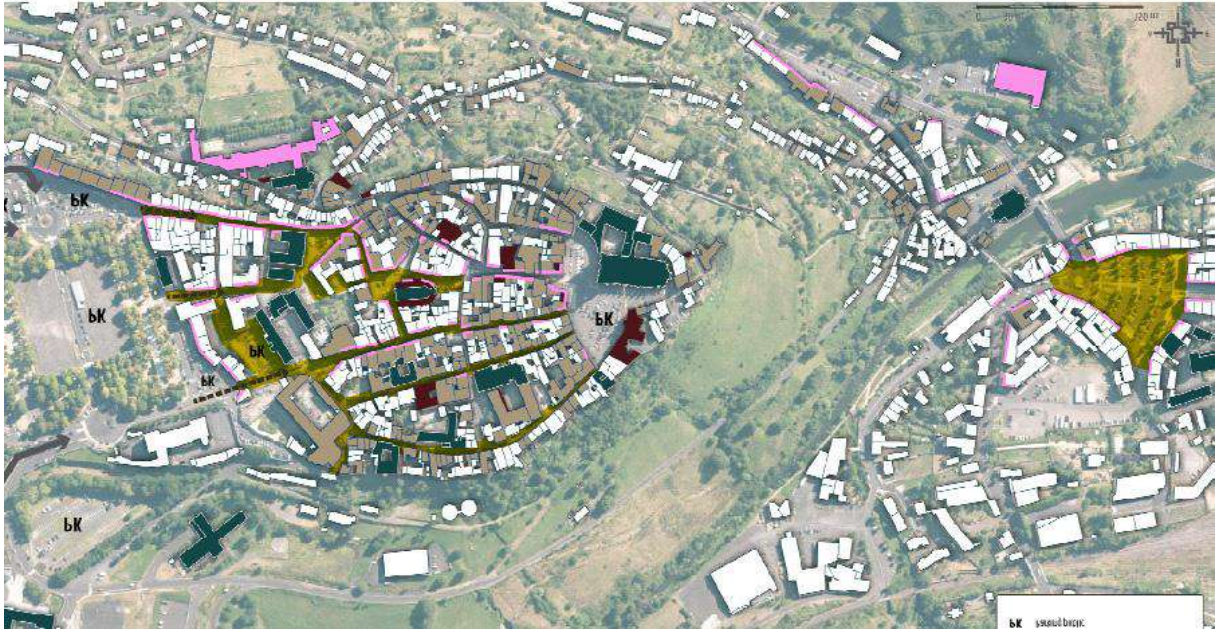
**Outils patrimoniaux :** SPR avec une AVAP approuvée en 2014 et commune intégrée au Pays d'art et d'histoire de Saint-Flour, créé en 2004

### **Pourquoi le Programme « Centres-Bourgs »?**

Saint-Flour est composée d'une ville haute, cœur historique, et d'une ville basse. Au cœur de l'Auvergne, à proximité de l'A75 elle a une place stratégique. Sa situation sur un éperon rocheux lui donne un cadre paysager remarquable. Sa cité perchée est riche d'un patrimoine urbain et architectural. Malgré cela, la Ville a subi une situation économique difficile. Les modes de vie ont évolué et le manque de liaisons entre la ville haute et la ville basse a entraîné une perte de dynamisme dans le cœur historique.

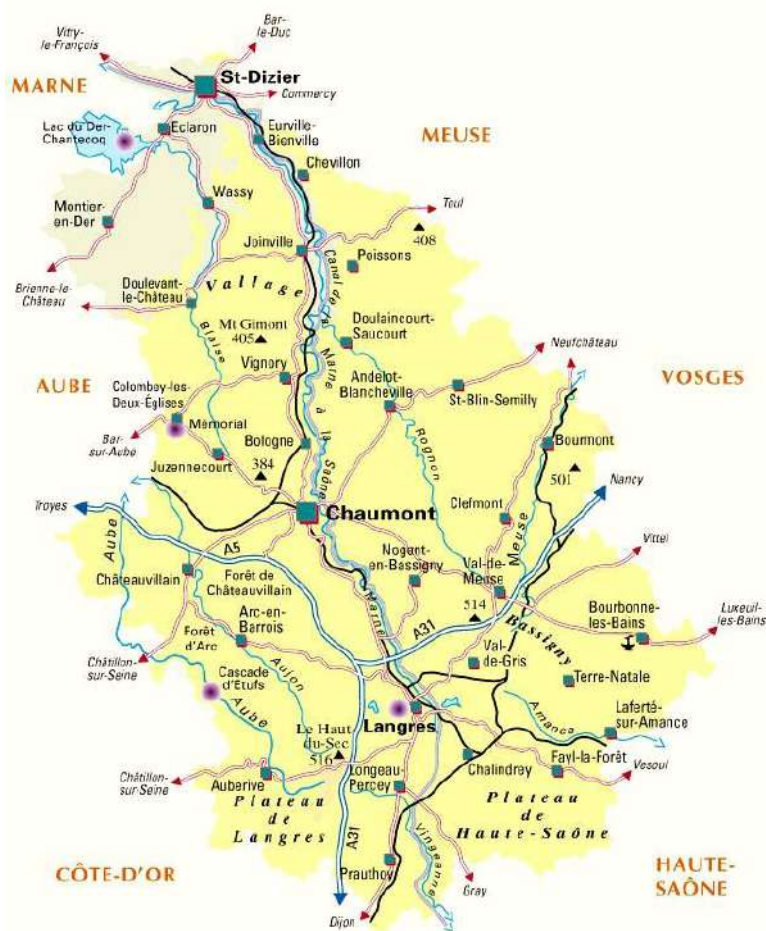


La commune de Saint-Flour agit depuis 20 ans pour revitaliser son cœur de ville à travers un projet global qui s'appuie sur différentes échelles de territoires, notamment celle du Pays de Saint-Flour. Le projet s'articule autour de la revalorisation du patrimoine, à travers des opérations de requalification majeures d'espaces publics et d'édifices, mais aussi par différents dispositifs de revitalisation commerciale et par des opérations d'amélioration de l'habitat. Le Programme « Centres-Bourgs » est donc un des dispositifs qui permet aujourd'hui à la Ville de Saint-Flour d'observer de réels effets positifs d'une politique menée depuis une vingtaine d'années.



*Plan guide du projet de Saint-Flour*

## ❖ LANGRES



*Situation géographique de Langres*

**Nombre habitants :** 7850

**Maire :** Sophie DELONG

**Intercommunalité :** Communauté de communes du Grand Langres présidée par Marie-José RUEL maire de Rolampont, avec 21 645 habitants.

**Compétence urbanisme à l'intercommunalité**

**Programmes complémentaires à l'AMI :** Contrat de ruralité et Quartier Politique de la Ville

**Date de signature des conventions de l'AMI :**

- Convention d'ingénierie : 17 décembre 2015
- Convention de revitalisation : 29 novembre 2016

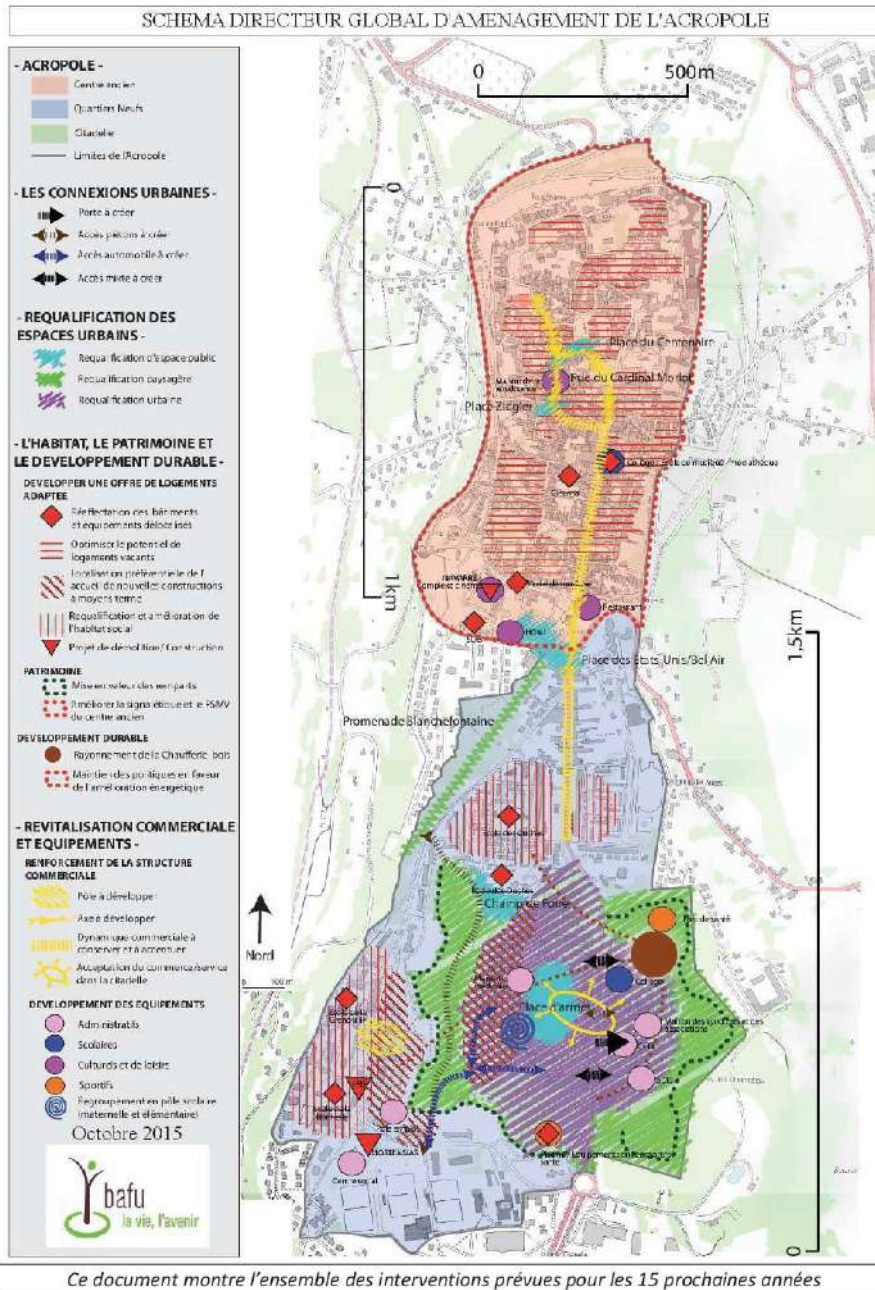
**Outils patrimoniaux :** SPR avec un PSMV approuvé en 1985, une AVAP pluri-communale (SPR) adoptée en 2017 et Ville d'art et d'histoire depuis 1985.

**Pourquoi le Programme « Centres-Bourgs » ?**

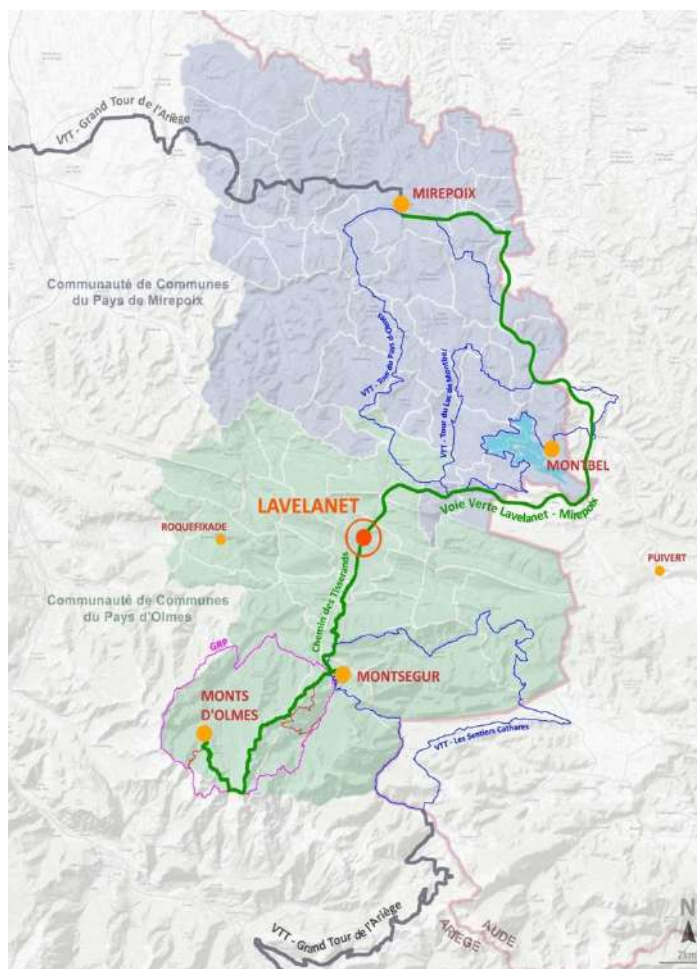
Langres, situé sur un éperon rocheux, est riche d'un patrimoine architectural et urbain concentré dans le quartier historique, entouré de remparts encore très bien conservés.



La Ville a souhaité s'appuyer sur ce patrimoine et sur la redécouverte de ce dernier pour redynamiser un centre-bourg où le règlement du PSMV approuvé en 1985 apparaît comme une contrainte auprès des habitants. Le projet s'articule autour d'actions de requalification d'espaces publics, notamment en adaptant la circulation dans le centre ancien pour laisser une place plus importante aux modes doux, mais aussi à travers des actions liées au développement économique et touristique. La Ville souhaite accompagner les commerçants pour adapter leurs cellules aux modes de consommation d'aujourd'hui et faire de Langres la destination touristique de la Haute-Marne. Le patrimoine a donc un vrai rôle de clef de voûte dans l'ensemble du projet de redynamisation, qui prend en compte aussi la partie sud de la Ville abritant un patrimoine militaire conséquent. Le Programme « Centres-Bourgs » vient donc donner un cadre et une cohérence à ce projet.



## ❖ LAVELANET



Plan de situation de Lavelanet

**Nombre habitants :** 6950

**Maire :** Marc SANCHEZ

**Intercommunalité :** Communauté de communes Pays d'Olmes présidée par Gérard SGOBBO, maire de Villeneuve d'Olmes, avec 15 115 habitants.

**Compétence urbanisme à l'intercommunalité**

**Programmes complémentaires à l'AMI :** TEPCV

**Date de signature des conventions de l'AMI :**

- Convention d'ingénierie : 19 décembre 2014
- Convention de revitalisation : décembre 2016

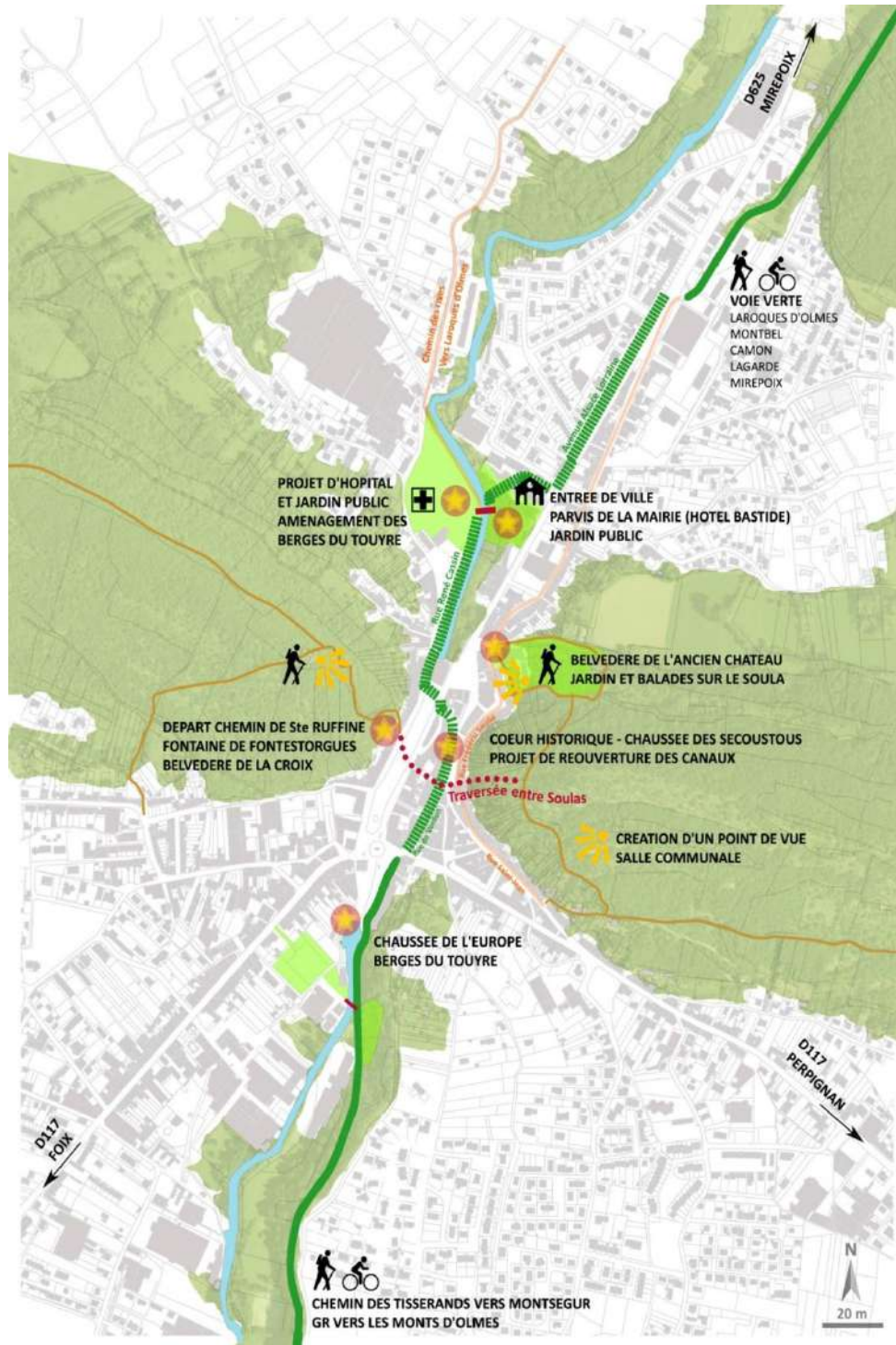
**Outils patrimoniaux :** Commune intégrée dans le Pays d'art et d'histoire des Pyrénées cathares, créé en 2008

**Pourquoi le Programme « Centres-Bourgs » ?**

Aujourd'hui le centre-bourg de Lavelanet fait office principalement de carrefour d'axes routiers et d'aires de stationnement. Il n'y a pas réellement de centralité à l'échelle du cœur de ville. L'objectif est donc de redonner à Lavelanet un véritable centre-ville avec l'ensemble de ses qualités urbaines



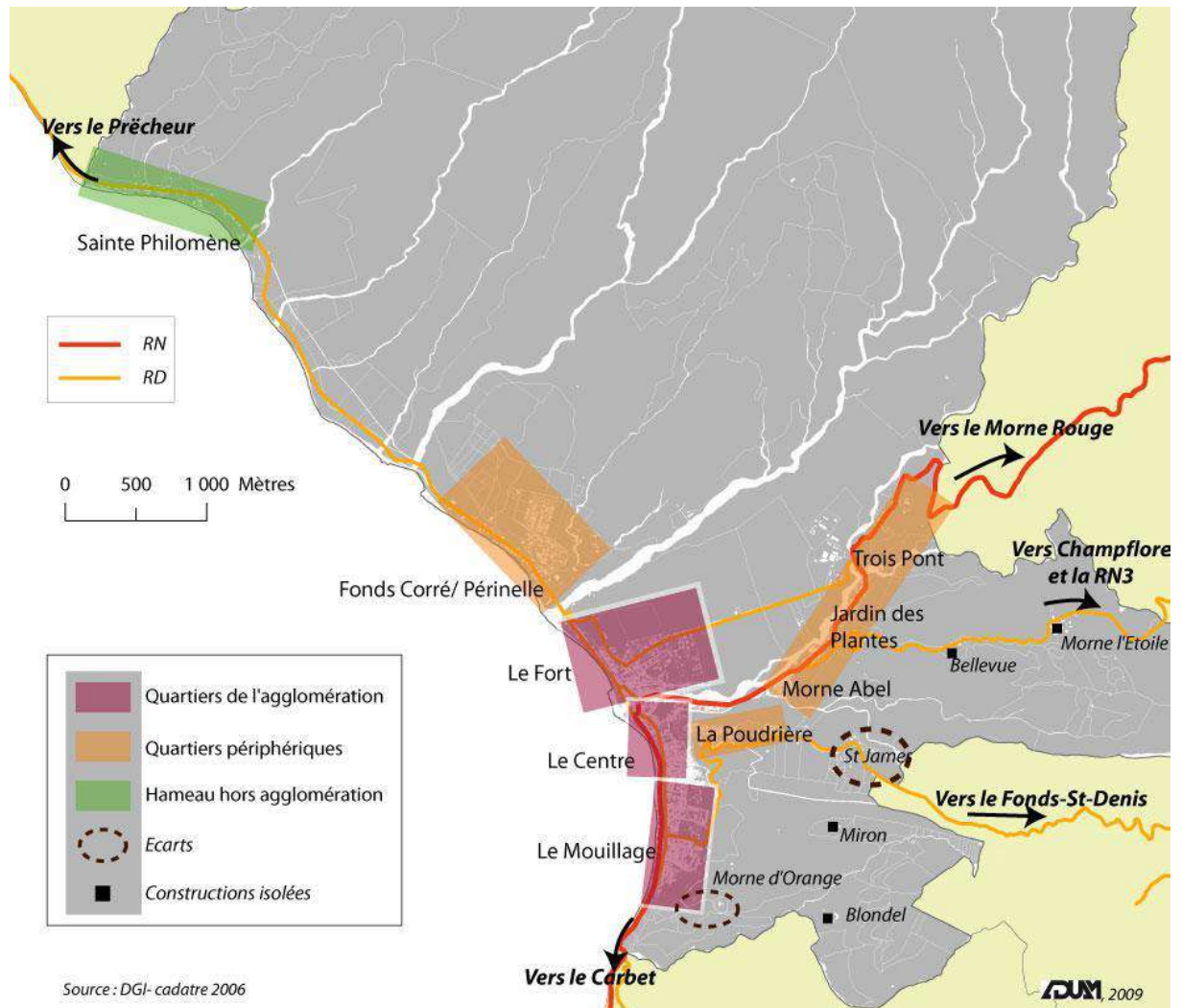
en requalifiant et en restructurant des espaces publics majeurs de la Ville. Par ailleurs, Lavelanet est inscrit dans un territoire et paysage d'une grande qualité, au carrefour de quatre sites touristiques majeurs: les 4M (Monségur, Monts d'Olmes, Montbel et Mirepoix). La Ville a donc pour objectif de reconnecter son centre-bourg à son cadre naturel et de redonner aux piétons et aux cyclistes une place plus importante. Le Programme « Centres-Bourgs », en parallèle du projet TEPCV, devrait contribuer à cela.



Projet de territoire de Lavelanet



nombreuses pollutions, un axe commercial principal à revitaliser et un patrimoine très riche mais qui mériterait d'être revalorisé. Malgré ces divers enjeux, Saint-Pierre joue un véritable rôle de centralité à l'échelle de son bassin de vie, concentrant une majorité des activités et commerces du Nord de la Martinique. Son patrimoine en fait un lieu d'attractivité économique et touristique pour l'île. Face à cette situation, la collectivité a souhaité s'impliquer dans une démarche globale de revitalisation grâce au Programme « Centres-Bourgs ».





## I. PATRIMOINES : DES ELEMENTS MOTEURS AUX PROJETS DE REDYNAMISATION DES CENTRES-BOURGS

---

### 1. Le patrimoine : un élément fédérateur sur les territoires

**Conscientes de l'enjeu d'offrir un cadre de vie de qualité et un territoire attractif pour redynamiser durablement leurs centres-bourgs, les collectivités lauréates ont construit leurs projets autour d'éléments patrimoniaux et paysagers.**

Dans le discours et l'imaginaire des acteurs de ces territoires, le patrimoine apparaît comme un élément levier à la réappropriation du centre ancien par les habitants. Composants essentiels de l'histoire et l'identité du territoire, les éléments patrimoniaux et paysagers sont souvent les premiers vecteurs pour que la population reprenne confiance dans le potentiel que leur offre leur centre-bourg en termes de cadre de vie et de lieu de centralité. Par exemple, la restauration de différents monuments à Pont-Saint-Esprit a été un élément déclencheur pour que les habitants se réapproprient le centre ancien et son patrimoine, jusqu'à présent inaccessible, et redécouvrent son cadre de vie.

Au-delà de la dimension citoyenne, les projets de redynamisation des centres-bourgs utilisent les leviers patrimoniaux et paysages pour rendre leur territoire plus attractif. En plus de vouloir offrir un cadre de vie de qualité à leurs habitants, les collectivités cherchent à en faire des territoires attractifs pour les touristes. Le patrimoine joue un rôle important dans ce domaine. La France est la première destination touristique au monde, notamment grâce à la richesse de son patrimoine architectural, urbain et paysager.

Si ces petites villes veulent garder des fonctions de centralité, tant pour les habitants que pour les activités, face aux grandes villes et métropoles de plus en plus attractives, elles doivent s'appuyer sur les spécificités de leur territoire. Les patrimoines architectural, urbain ou immatériel et le paysage en sont les principaux éléments.

Lorsqu'on regarde à l'échelle des 54 lauréats, 18 territoires sont pourvus d'un SPR, auxquels il faut ajouter environ 5 autres territoires qui se sont lancés dans la création d'un SPR. Sur les 54 lauréats, 15 sont aussi labélisés « Ville ou Pays d'art et d'histoire » et la plupart (50) ont des Monuments historiques classés ou inscrits dans leur centre historique<sup>12</sup> qui implique une gestion de leurs abords. L'enjeu patrimonial est donc au cœur des projets de redynamisation. Des communes ont développé cette conscience patrimoniale depuis de nombreuses années, bien avant de se lancer dans des démarches de revitalisation, d'autres communes ont saisi l'opportunité de démarrer un grand projet urbain sur leur centre pour, en parallèle, démarrer une démarche patrimoniale afin d'ancrer cette dimension dans le temps.

Comment cela se traduit-il sur les 6 territoires de l'étude ?

### 2. Présentation des outils patrimoniaux sur les 6 villes étudiées

**Afin de s'appuyer sur le patrimoine pour améliorer le cadre de vie dans un projet de centre-bourg, il faut s'assurer de sa protection, sa gestion et sa valorisation.**

Sur les 6 communes de l'étude, 4 ont déjà un SPR dont 3 avec un document de gestion approuvé : La Réole, Langres et Saint-Flour. Pont-Saint-Esprit devrait approuver le PSMV de son SPR en 2018.

---

<sup>12</sup> L'ensemble de ces données sont issus d'un recensement réalisé par le ministère de la Culture en 2016



La Ville de Saint-Pierre-de-la-Martinique est en attente de la sécurisation de son plan de financement pour lancer une étude de création d'un SPR et la Ville de Lavelanet souhaite aussi se lancer dans la démarche.

En parallèle de ces outils d'urbanisme patrimonial, 5 communes sur les 6 ont le label « Ville d'art et d'histoire » (La Réole, Langres et Saint-Pierre-de-la-Martinique) ou sont dans un Pays d'art et d'histoire (Lavelanet dans le Pays d'art et d'histoire des Pyrénées cathares et Saint-Flour dans le Pays d'art et d'histoire de Saint-Flour). Ce label permet la valorisation du patrimoine auprès des habitants et la définition d'une politique intégrée du territoire.

#### *a. Redynamisation du centre ancien et SPR*

Certaines collectivités ont souhaité mettre en place un outil de gestion et de protection du patrimoine sur le territoire en parallèle de la réflexion et la mise en place de leur projet urbain.

#### **La Ville de Pont-Saint-Esprit s'est lancée dans une démarche de PSMV.**

Lorsque l'équipe municipale arrive en 2011, les élus se rendent compte de la richesse patrimoniale de la ville, dévalorisée par un centre ancien abandonné depuis des années. Afin d'enclencher une démarche de redynamisation, la Ville se lance dans un projet urbain global et transversal. L'équipe municipale relance l'élaboration du PLU<sup>13</sup> démarré en 2008. Celui-ci sera approuvé en 2015 avec 74ha, prévus à l'urbanisation, qui seront restitués à la nature et à l'agriculture afin de reconfigurer l'espace. 5 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont dédiées à la revitalisation du centre ancien, future zone d'urbanisation et de respiration.



*Vue aérienne de Pont-Saint-Esprit – M. Anisset*

En parallèle une démarche d'élaboration d'un secteur sauvegardé est initiée en 2011. Le périmètre est approuvé en 2013 et le PSMV devrait l'être en 2018.

En 2016, une OPAH<sup>14</sup> commence sur le centre ancien avec l'objectif de restaurer environ 150 logements.

<sup>13</sup> Plan local d'urbanisme

<sup>14</sup> Opération programmée d'amélioration de l'habitat

Pont-Saint-Esprit est devenue lauréate du Programme « Centres-bourgs » en 2014 et retenue comme quartier prioritaire de la politique de la ville pour son centre ancien.

Enfin, en 2017, elle est choisie pour la Région Occitanie comme ville expérimentale dans le cadre du Plan national en faveur de nouveaux espaces protégés (expérimentation « Villes patrimoniales »), à l'issue du rapport réalisé par Yves Dauge et remis au 1<sup>er</sup> ministre en septembre 2016.

Dans sa volonté de mettre en place un projet urbain ambitieux pour redynamiser son centre-bourg et redonner une nouvelle identité à son territoire, la Ville place le patrimoine comme un élément central de cette démarche intégrée. La mise en place d'outils de gestion fort pour le site patrimonial remarquable dans le cadre du processus de revitalisation du centre-bourg démontre bien que la Ville a pris conscience que l'élaboration d'un projet patrimonial était essentielle dans une démarche de reconquête d'un centre ancien, contribuant à l'amélioration du cadre de vie et à l'attractivité du territoire.

#### *b. Redynamisation des centres anciens et révision des documents d'urbanisme patrimonial*

Les communes déjà dotées d'un site patrimonial remarquable profitent de la mise en place de leur projet de redynamisation pour réviser leurs documents d'urbanisme patrimonial afin de l'adapter au projet.

#### **C'est le cas de la Ville de Langres qui s'est lancée dans la révision de son PSMV.**

Le secteur sauvegardé a été créé en 1978 et le PSMV approuvé en 1985. Il couvre actuellement la ville intra-muros de Langres. L'objectif de la révision prochaine du document est principalement d'adapter le règlement du PSMV aux enjeux du projet de redynamisation du centre-bourg. En effet, celui-ci ayant plus de 30 ans, son contenu n'apparaît plus adapté à la notion de projet. Il répond à des enjeux et objectifs de conservation du patrimoine qui ne sont plus ceux d'aujourd'hui. La Ville travaille donc en étroite collaboration avec l'ABF afin que les habitants et usagers du territoire s'approprient mieux le PSMV et ses règles architecturales et urbaines, avant la révision du document.



*Vue aérienne de Langres*



**Pour renforcer sa démarche patrimoniale, en complément du PSMV, la Ville de Langres s'est aussi dotée d'une AVAP pluri-communale, plus grande AVAP de France**, en partenariat avec 6 autres communes. Les études ont été engagées en 2011 et le SPR a été approuvé en 2017 autour d'éléments paysagers, urbains et architecturaux communs organisés autour de l'éperon rocheux sur lequel est située la ville de Langres. L'AVAP paysagère a pour objectif de protéger et valoriser à la fois les vues de Langres et ses communes environnantes. Ce patrimoine, en grande partie paysager, apparaissait en danger face au développement de lotissements, hangars industriels et autres composants urbains en désaccord avec le cadre de vie qu'offre ce territoire.

**Pour La Réole, la révision de la ZPPAUP, créée en 2008, en AVAP a démarré en 2015.** La révision a pour objectif à la fois de recentrer le périmètre du site patrimonial remarquable sur le bourg médiéval et d'adapter le document au projet urbain. Par exemple, La Réole a un projet d'ascenseur urbain pour relier la rive de la Garonne à la cité perchée. Ce projet d'ascenseur se situe dans le périmètre de la ZPPAUP qui pour le moment ne laisse pas la possibilité de réaliser cet aménagement. L'AVAP devrait le permettre, tout en proposant d'intégrer au site une gestion intelligente du patrimoine réolais. Par ailleurs, le bureau d'études qui accompagne la Ville sur la révision se positionne aussi comme une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale. Ils sont ainsi en appui aux services de la Ville sur les champs de protection et de gestion du patrimoine.



*Vue aérienne de La Réole*

**A Saint-Flour, la ZPPAUP a été approuvée en 2005. Elle a été révisée en AVAP, approuvée en 2014.** Cette AVAP s'inscrit véritablement dans un objectif de requalification du centre ancien. Elle a ainsi autorisé la démolition de certains immeubles adossés au relief entre la ville haute et la ville basse pour permettre à d'autres immeubles, de meilleure qualité, de gagner en lumière et en ouverture sur le paysage. Par ailleurs, Saint-Flour fait partie du Pays d'art et d'histoire « Pays de Saint-Flour ». Dans le cadre de ce label, beaucoup d'actions sont menées autour du centre ancien, notamment des actions de médiation autour des projets et opérations liés à la redynamisation du cœur de ville. La Ville de Saint-Flour, en partenariat avec Saint-Flour Communauté, a, par exemple, organisé des ateliers et un concours de dessins à destination des enfants en amont de la requalification de la



Place d'Armes, grand chantier du projet de redynamisation du centre-bourg. Quand le Programme « Centres-bourgs » arrive, la dimension patrimoniale est donc déjà bien intégrée dans le projet sur le cœur de ville. L'animatrice de l'architecture et du patrimoine du Pays d'art et d'histoire siège ainsi aussi au comité de suivi du dispositif à Saint-Flour.



Vue aérienne de Saint-Flour – P. Soissons

### c. Redynamisation des centres anciens et label « Ville ou Pays d'art et d'histoire »

Certains territoires labélisés « Ville ou Pays d'art et d'histoire » se sont aussi lancés dans des projets d'extensions de leurs labels. **Les Villes de La Réole et Langres, toutes deux « Villes d'art et d'histoire », ont pour projet d'étendre le label à un pays d'art et d'histoire.** La Ville de Langres souhaiterait étendre le label à l'échelle du PETR<sup>15</sup> (168 communes sur 3 intercommunalités) et la Ville de La Réole souhaiterait créer avec d'autres communes un grand pays d'art et d'histoire d'environ 82 communes sur 5 communautés.

A La Réole, le label existant a permis d'enclencher une dynamique de médiation autour de la transformation du centre-bourg avec l'organisation d'un certain nombre d'événements. Le label a été pensé comme un des outils du projet urbain.

La place du patrimoine et sa gestion ont été bien réfléchies en amont du projet. Le patrimoine a été considéré comme un bon facilitateur pour concerter la population sur le projet urbain.

Petit à petit, le vocabulaire autour du patrimoine a changé. Aujourd'hui, notamment grâce au label, on évoque de plus en plus la dimension paysagère et le cadre de vie avec les habitants.

**La Ville de Saint-Pierre-de-la-Martinique a renouvelé la convention de son label « Ville d'art et d'histoire » devant la Commission nationale des Villes et Pays d'art et d'histoire de novembre 2017.** Ce renouvellement a été ainsi l'occasion de requestionner tout le projet patrimonial de la ville et de le construire avec les habitants. Ce renouvellement de convention s'articule avec d'autres ambitions patrimoniales, notamment la création d'une AVAP, futur SPR, qui doit

<sup>15</sup> Pôle d'équilibre territorial et rural

permettre à la Ville de se doter d'un outil de connaissance et de gestion de son patrimoine architectural, urbain et paysager, la création d'un centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine (CIAP) et la réhabilitation d'édifices patrimoniaux. Le service Patrimoine actuel devrait être renforcé par l'arrivée d'un animateur de l'architecture et du patrimoine adjoint, d'un guide-conférence et d'un médiateur. Enfin, le service urbanisme, renforcé à la suite de le Programme « Centres-Bourgs », est en charge du suivi de l'élaboration du SPR. La Ville de Saint-Pierre souhaite, à travers le renforcement de ses services, ses actions de valorisation et de protection, ancrer réellement le patrimoine dans le projet de redynamisation de son centre-bourg.



*Vue générale de Saint-Pierre*

### 3. Des opérations majeures comme révélateur du patrimoine

**Au-delà de l'outil de protection du patrimoine, les 6 collectivités de l'étude cherchent aussi à travers leur projet de redynamisation à revaloriser les éléments patrimoniaux ou paysagers emblématiques de leur centre ancien.** Certains édifices protégés font ainsi l'objet de travaux importants, en faisant des opérations pilotes des projets.

**La Ville de La Réole articule ainsi son projet urbain « La Réole 2020 » autour de la création de 3 centralités dans le bourg dont 2 au cœur d'édifices patrimoniaux.**

L'ancien prieuré des Bénédictins, inscrit au titre des Monuments historiques (MH) comprend des parties classées. Il va devenir, avec l'ancienne gendarmerie qui lui est accolée, le pôle culturel du territoire. Il accueillera la médiathèque, des salles de conférences, de spectacle et d'exposition. De plus sa situation géographique à flanc du coteau offre un balcon sur la Garonne et des perspectives paysagères de grande qualité. Le projet doit aussi permettre de mettre en valeur ces éléments.

L'ancien Hôtel de ville du XII<sup>ème</sup> siècle, Monument historique, deviendra le futur pôle historique de la Ville. Entouré de maisons à pans de bois médiévales, ce site est un lieu privilégié pour l'accueil



de touristes à La Réole. L'hôtel Peysseguin, à proximité, accueillera le futur Centre d'interprétation, de l'architecture et du patrimoine (CIAP).

**A Pont-Saint-Esprit, l'opération de restauration du lavoir a été la première opération portée par la Ville qui a permis de sensibiliser les habitants à l'enjeu patrimonial.** Avant, le patrimoine n'était pas accessible aux habitants. Les sites étaient fermés au public. La Ville décide donc d'initier son projet urbain par une opération emblématique portant sur un édifice important du centre-ville : le lavoir, inscrit à l'inventaire supplémentaire des MH. L'objectif était de rendre à la population les éléments remarquables qui constituent leur cadre de vie. L'opération a rencontré un grand succès. Des particuliers ont fait des dons pour financer les travaux de restauration. La Ville a été aidée par la Fondation du patrimoine et a reçu les rubans du Patrimoine pour cette opération.

Par ailleurs, dans le cadre de son projet urbain, la Ville décide de faire de l'ancien hôpital Hôtel Dieu (MH inscrit un complexe hôtelier sur la partie protégée du monument, intégré dans un nouveau quartier, regroupant des logements, commerces et services, de 18 000m<sup>2</sup> juste à la limite du centre ancien.

**Les Villes de Saint-Pierre-de-la-Martinique et de Lavelanet ont pensé leurs projets de redynamisation de leurs centres-bourgs autour de la valorisation d'éléments paysagers.**

La Ville de Lavelanet souhaite redécouvrir l'Ariège, élément paysager emblématique du territoire. La rivière, qui coulait en plein cœur de ville, a été recouverte par une route et une place au XX<sup>ème</sup> siècle. L'ambition de la Ville est donc de restituer aux habitants la lecture de ce cours d'eau.



*Vue générale de Lavelanet*

La Ville de Saint-Pierre-de-la-Martinique souhaite utiliser les dents creuses, situées dans le centre ancien, pour en faire des nouveaux espaces appropriables par tous, avec notamment la création de jardins partagés. Elle souhaite offrir aux habitants des espaces de respiration et une meilleure qualité de vie, tout en permettant aux touristes de découvrir des lieux où ils ne vont jamais. L'objectif est de valoriser le centre ancien auprès de tous les publics.

La Ville souhaite aussi réhabiliter la Cathédrale du Mouillage, classée MH et en faire une des opérations pilotes du projet de redynamisation du centre-bourg.

Ces quelques exemples démontrent le rôle essentiel du patrimoine dans les projets de redynamisation des centres-bourgs. Parallèlement à la mise en place ou à la révision des documents d'urbanisme patrimonial sur le centre ancien, les Villes s'emparent des éléments patrimoniaux et paysagers emblématiques pour en faire des opérations pilotes dans le cadre du processus de revitalisation, tant sur le plan de la redécouverte du potentiel de cadre de vie par les habitants que comme lieux d'accueil des centralités. Le projet de redynamisation du centre-bourg est enfin l'occasion pour ces collectivités de mettre en place des opérations de restauration de logements, qui ne peuvent que permettre de développer la plus-value du centre ancien.



## II. GOUVERNANCE, INGENIERIE ET JEUX D'ACTEURS DANS LES PROJETS DE REDYNAMISATION DES CENTRES-BOURGS

---

### 1. Fédérer autour d'un projet au sein d'une intercommunalité

**De manière très générale, les projets de redynamisation, dans le cadre de l'AMI « Centres-bourgs », concernent seulement le périmètre d'une commune.** En effet, cette expérimentation avait pour objectif d'accompagner les collectivités de moins de 10 000 habitants qui représentaient une centralité pour leur bassin de vie. Bien qu'il y ait eu une incitation importante à la co-rédaction entre la ville candidate et son EPCI, une grande partie des dossiers a essentiellement été portée par les communes.

Or, aujourd'hui, dans le contexte de réforme territoriale avec le transfert d'un certain nombre de compétences, notamment celle liée à l'urbanisme, de la commune à sa communauté, le dialogue entre la commune lauréate et son EPCI est parfois difficile et peut représenter un frein à l'avancement du projet.

Sur 5 territoires de l'étude, la compétence urbanisme et des documents de planification appartient à la communauté, avec pour Saint-Flour et La Réole un PLUi en cours d'élaboration et sur Langres une mutualisation des services sur le pôle urbanisme. Seule la Ville de Pont-Saint-Esprit a gardé la compétence urbanisme, les maires de l'intercommunalité ayant refusé l'élaboration d'un PLUi. La compétence Logement est à l'échelle intercommunale sur les 6 villes avec à Langres et Saint-Flour, l'OPAH-RU portée par la communauté. En ce qui concerne la compétence de promotion touristique, comme le veut la loi, elle a été transférée aux communautés sur tous les territoires de l'étude. Enfin, la compétence culture est à l'échelle de la commune sur l'ensemble des territoires mais à Saint-Pierre-de-la-Martinique, la communauté a compétence sur la promotion de la culture et la valorisation du patrimoine sur le Nord de la Martinique. A Pont-Saint-Esprit, la compétence culture, qui était jusqu'en 2017 à l'intercommunalité, et est repassée à la commune. L'intercommunalité souhaitait laisser à la charge de la Ville la gestion de ses équipements culturels et notamment du théâtre.

**Qui plus est, lorsqu'il s'agit de patrimoine, la problématique devient plus complexe car ce dernier est très souvent partagé entre la compétence urbanisme et la compétence culture.** La première étant aujourd'hui essentiellement à l'échelle intercommunale et la seconde étant restée principalement à l'échelle communale. Comment créer dans ce cas un projet patrimonial au service de la redynamisation d'un centre-bourg ?

Dans ce contexte, il est donc essentiel de faire comprendre l'intérêt communautaire du projet à l'ensemble des communes du territoire intercommunal. Comment faire adhérer les élus de l'intercommunalité à un projet situé uniquement sur une commune, quand beaucoup de maires sont de communes rurales concernés par leurs propres enjeux ? Un manque d'engagement dans le projet ou un refus d'investissement dans ces démarches de redynamisation ne peuvent que ralentir les procédures. Cela se remarque d'autant plus quand le maire de la commune-centre n'est pas le président de l'EPCI.

Un véritable travail de discussion et donc de pédagogie envers l'ensemble des élus de la communauté est primordial. Il faut comprendre que, face à l'attractivité des grandes villes et métropole, redonner un véritable rôle de centralité au bourg-centre de leur territoire ne pourra être que bénéfique pour l'ensemble des communes du bassin de vie.

#### *a) Une coopération difficile entre l'intercommunalité et la commune*

Au moment de l'étude, sur le territoire de **Lavelanet**, la situation était assez complexe. En 2014, quand la Ville se propose de candidater à le Programme « Centres-bourgs », l'EPCI est peu mobilisée sur le projet. Communauté de communes avec peu de moyens, la redynamisation du centre-bourg de Lavelanet est un enjeu qui n'est, pour le moment pas une priorité. Les services de l'Etat ont donc fortement accompagné la Ville et l'EPCI pour la candidature et le suivi du projet. Le temps de mettre en place l'ensemble de cette gouvernance, la signature de la convention pour la mise en place de l'OPAH-RU a été retardée. Aujourd'hui les dispositifs sont en place.

Alors que le projet est d'intérêt communautaire, une majorité des opérations est réalisée sur la ville de Lavelanet. Pour exemple, le projet s'articule autour d'un axe de développement des mobilités douces à l'échelle de l'intercommunalité avec une requalification, notamment, des entrées de ville. Alors que cette orientation du projet devrait être essentiellement portée par l'EPCI, c'est aujourd'hui la Ville de Lavelanet qui est motrice sur les aménagements d'axes pacifiés pour une plus grande place aux mobilités alternatives à la voiture.

Au moment de l'étude, la communauté de communes n'avait toujours pas pour objectif de lancer une démarche de PLUi<sup>16</sup>. Lavelanet n'ayant aucun document d'urbanisme, la Ville est soumise au règlement national d'urbanisme (RNU). Le chef de projet a donc incité les élus à créer une zone d'aménagement différencié (ZAD) sur l'ensemble du périmètre du projet, pour avoir le droit de préempter, sans être contraints par le RNU, dans l'attente de l'arrivée d'un PLUi.

#### *b) Une coopération par le financement*

**Pont-Saint-Espirit** fait, quant à elle, partie d'une agglomération organisée autour de 2 vallées : celle de la Cèze et celle de l'Ardèche. La ville principale de l'agglomération est Bagnols-sur-Cèze, située dans l'autre vallée par rapport à Pont-Saint-Espirit. L'EPCI a été associée au projet après que la Ville de Pont-Saint-Espirit soit devenue lauréate. Elle ne pilote pas le projet, étant aujourd'hui sur des objectifs de gestion plus que de projets. Elle contribue cependant financièrement par le biais d'un fonds de concours pour les projets initiés par des communes adhérentes de l'EPCI, à hauteur de 15€ par habitant et par année. Ce qui représente pour Pont-Saint-Espirit environ 150 000€ à 160 000€ par an.



*Priuré de Pont-Saint-Espirit*

<sup>16</sup> Plan local d'urbanisme intercommunal

### *c) Une coopération par l'exemple*

**La Ville de La Réole** se situe aussi dans une communauté de communes où le maire du bourg-centre n'est pas le président de l'intercommunalité. De nouveau, il est difficile pour les maires des communes rurales de la communauté d'accepter et de comprendre l'intérêt d'investir dans le projet urbain d'une seule commune. Le dialogue peut parfois apparaître difficile entre les élus. C'est finalement par la démonstration d'opérations qui fonctionnent qu'il y a une adhésion de plus en plus importante à la fois du président de l'intercommunalité et des autres élus au projet urbain de La Réole. En effet, la Ville ayant débuté une réflexion sur son projet de redynamisation du centre-bourg en 2008, aujourd'hui certaines opérations (végétalisation de deux rues du centre ancien, requalification du parvis de l'église, installation d'un parking à la limite du centre historique, opérations de réhabilitation d'habitat...) ont déjà été réalisées avec des résultats très positifs en termes de revitalisation du territoire : de nouvelles familles viennent s'installer dans le centre-bourg, plusieurs commerces de bouche ont réouvert et les habitants apprécient et participent de plus en plus à l'offre culturelle proposée par la Ville.



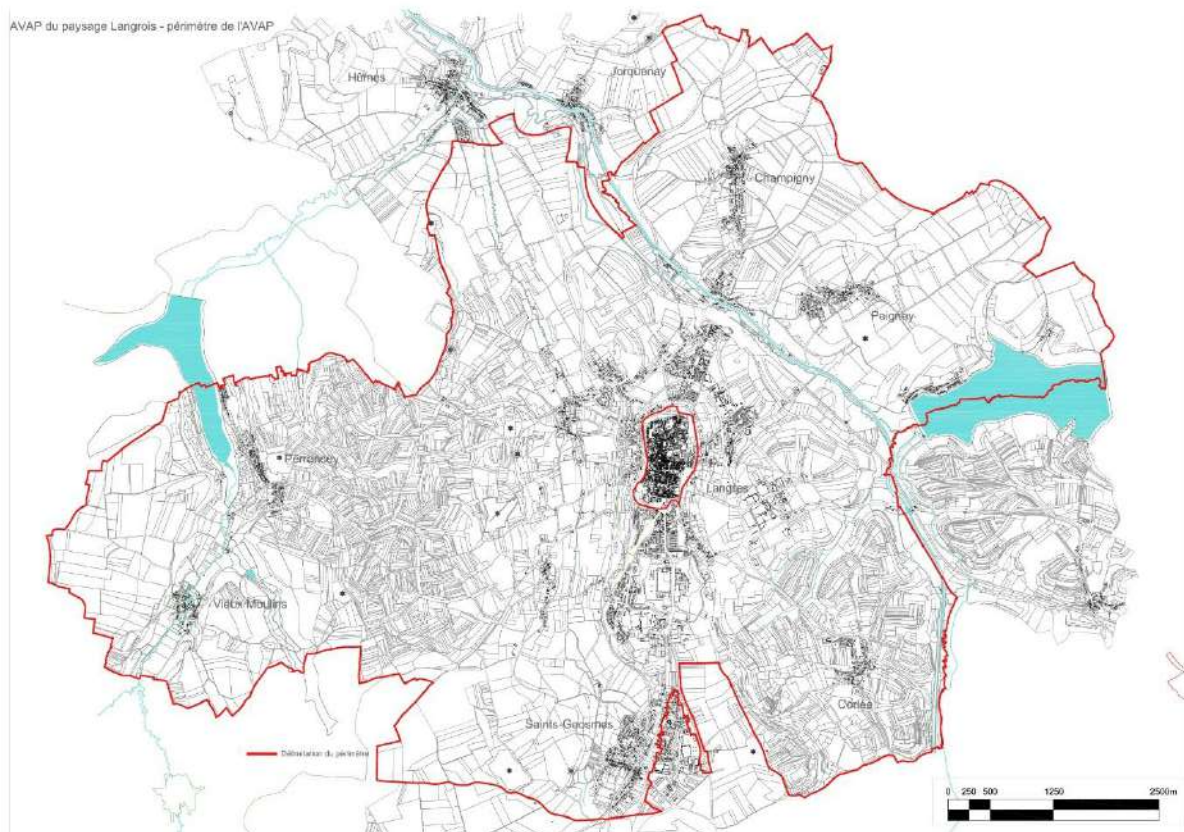
*Rue végétalisée de La Réole*

### *d) Une coopération instituée et efficace*

**La Ville de Langres** s'est, pour sa part, positionnée dans une réelle volonté d'un travail à l'échelle de l'intercommunalité. Pour réaliser le dossier de candidature du Programme National « Centres-bourgs », la commune a travaillé avec l'EPCI mais aussi le Pays de Langres. Les services de l'Etat avaient exigé pour cette candidature qu'un schéma directeur soit réalisé. Avant la candidature au programme, un certain nombre d'études préalables à des projets avaient été réalisées mais il n'y avait aucune réflexion globale à l'échelle du territoire. La commune et l'EPCI ont donc travaillé ensemble pour réaliser ce schéma directeur et donner une meilleure cohérence au projet urbain. Alors que le projet vise avant tout le cœur historique, la maîtrise d'ouvrage est portée par l'EPCI. Cela pose parfois question au sein des élus de la communauté de communes. Depuis la fusion de la communauté de communes de Langres avec une autre communauté de communes le 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'intercommunalité est passée de 34 à 54 communes. La maire de Langres est la première vice-présidente du Grand Langres, en charge notamment de l'urbanisme. Lors de la fusion, il a fallu faire un travail de communication conséquent auprès des nouveaux élus, afin de faire comprendre l'importance d'un projet concernant en grande partie la ville centre et son quartier historique.



Le périmètre initial de l'OPAH-centre-bourg (OPAH-CB) ne comprenant que la Ville de Langres et 34 communes, un avenant à la convention OPAH-CB a été établi afin d'intégrer de nouveaux objectifs en matière d'habitat sur le nouveau territoire. Aujourd'hui, l'OPAH-CB concerne l'ensemble du territoire de l'intercommunalité, notamment pour le programme « Habiter mieux » de l'Anah et sur l'accompagnement des parcours de vie. Cela a permis d'impliquer davantage d'élus des autres communes dans le projet de redynamisation du centre-bourg. L'AVAP pluri-communale illustre aussi bien cette démarche de coopération à l'échelle de l'intercommunalité. Finalement, au moment de démarrer son projet de redynamisation, la Ville de Langres et sa communauté ont déjà bien institué un projet patrimonial sur plusieurs communes de l'EPCI.



*Périmètre de l'AVAP de Langres*

## 2. Gouvernance du projet, ingénierie et financements

**Le Programme « Centres-bourgs » a donné accès aux communes lauréates à un fonds de l'Etat, le FNADT, pour le financement d'ingénierie.** Ce financement devait servir à créer un poste de chef de projet au sein de la collectivité, si celui-ci n'existait pas déjà. Pendant 3 années, après signature de la convention, les collectivités ont pu bénéficier d'une enveloppe financière globale, différente selon les territoires, permettant de financer, en partie, un poste rattaché au projet de redynamisation afin de l'animer et de le suivre.

Hormis le FNADT, les collectivités lauréates n'ont pas eu accès à d'autres fonds spécifiques. Elles ont eu le droit à un fléchage sur des fonds de droit commun et plus précisément ceux de l'Anah avec la signature d'une convention OPAH-RU systématique quand les communes deviennent lauréates. Alors que les financements liés à la question du logement sont donc bien structurés dans le cadre de ce programme expérimental qui se veut soutenir des projets globaux et transversaux de redynamisation d'un centre-bourg, dès qu'il s'agit d'opérations concernant le commerce, les espaces publics ou bien encore le patrimoine, la collectivité doit trouver d'autres fonds et remonter d'autres dossiers, par exemple auprès du FISAC sur la question du commerce, pour le FSIL, pour des opérations d'aménagement d'espace public ou d'équipement, ou encore avec la Fondation du Patrimoine.

C'est pour cela que beaucoup de chefs de projet dans la première partie de l'étude ont déploré le manque d'un guichet unique. Cela entraîne une perte de temps et une lourdeur administrative pour l'ensemble des collectivités.

#### *a. Financements d'ingénierie : le FNADT*

La fin d'année 2017 et le début de 2018 marquent une période charnière pour les communes lauréates. En effet, nous arrivons à la fin des financements du fonds FNADT et donc la fin d'un soutien important pour des collectivités faiblement pourvues en ingénierie.

En mai 2017, le CGET, pilote du Programme « Centres-Bourgs », annonçait que les intercommunalités des 54 territoires pourraient être en capacité de prendre à leur charge le financement de ces postes de chefs de projet, managers de centre-ville ou autres postes créés à l'initiative du FNADT.

Pourquoi prévoir un financement d'ingénierie seulement sur 3 ans alors que le programme expérimental a une durée de 6 ans ?

Dans un contexte de recomposition territoriale et d'échéances obligatoires en termes d'élaboration de documents d'urbanisme, l'ensemble des 54 intercommunalités seront-elles en capacité et auront-elles la volonté politique de financer le poste d'un chargé de projet qui ne concerne qu'une seule commune ? Le poste devrait être pris en charge intégralement par la communauté, ce qui peut représenter une charge importante pour de petites intercommunalités qui font face à de nombreux enjeux et échéances. Une personne à temps plein sur le projet d'une seule commune peut ne pas apparaître comme une priorité.

L'Etat a toutefois proposé des avenants à la convention pour reconduire un financement d'ingénierie. Mais pour beaucoup de collectivités, qui ont de nouveau à déposer un dossier auprès de leurs préfetures pour obtenir cet avenant, l'avenir du chef de projet était encore incertain fin 2017.

L'étude et les entretiens réalisés à la fois sur la première phase et sur le terrain lors de la deuxième phase ont montré le rôle essentiel de ces postes au sein des collectivités. Pour ces communes de moins de 10 000 habitants pour une grande partie, et dont une majorité ne dépasse pas les 5000 habitants. Avant le Programme National « Centres-bourgs », il n'y avait aucune ingénierie qualifiée pour ce type de démarche au sein des services. **L'arrivée du chef de projet a été un réel élément moteur pour le territoire.** C'est le cas de **la Ville de Lavelanet**, qui n'avait aucun service Urbanisme, les autorisations de droit des sols étant gérées par le Département.

Pour d'autres collectivités, ces financements ont été l'occasion de renforcer leurs services avec par exemple un manager de centre-ville pour accompagner la revitalisation commerciale du centre-bourg. C'est le cas de **La Réole** qui avait déjà une cheffe de projet en interne et qui a donc profité de ces financements pour recruter un **manager de centre-ville** qui agit à la fois sur la commune mais aussi à l'échelle intercommunale.

Certaines communes se sont aussi saisies de cette aide financière pour créer un service entièrement dédié à la mise en œuvre et à l'animation du projet, comme à **Saint-Pierre-de-la-Martinique** où après un recrutement en interne pour le poste de chef de projet, une autre personne a été recrutée sur la mission de revitalisation commerciale afin de créer **un service « Projet, ville et territoire »**.

Le financement est donc essentiel pour les collectivités. Il ne doit pas s'arrêter à la phase d'étude, qui peut sur certains territoires être encore en cours. La phase opérationnelle pour beaucoup commence tout juste. Cela montre bien le décalage soulevé lors de la première enquête entre le temps administratif et opérationnel.

*b. Autres moyens techniques et financiers mis en place par l'Etat, les Régions ou les Départements*

**Les collectivités font donc appel à d'autres acteurs afin de sécuriser leur plan de financements. En fonction des territoires, les Départements ou Régions se saisissent de cette question de la redynamisation des centres-bourgs.** Par exemple le Département de la Gironde a mis en place des conventions d'aménagement de bourg. Instituée depuis 1996 sur le département, ces conventions donnent la possibilité aux communes de Gironde d'être accompagnées financièrement par le Conseil départemental dans des démarches de revitalisation de leurs territoires et d'amélioration du cadre de vie des habitants. Entre 1996 et 2012, plus de 300 communes ont été soutenues par le Conseil départemental.

La Région Bourgogne-Franche-Comté a mis en place en 2017 des conventions de revitalisation de bourg-centre auprès de 40 territoires lauréats sur la région. Ces collectivités bénéficient ainsi d'une convention avec la Région leur permettant de bénéficier d'une enveloppe de 750 000€ maximum représentant un taux d'aide de 40% du budget global du projet.

La Région Occitanie lance, quant à elle, en 2017 un appel à projet afin de contractualiser avec des communes, hors périmètres de Métropole, de plus de 1500 habitants jouant un rôle de centralité à l'échelle de son bassin de vie, afin de les accompagner financièrement dans la définition et mise en œuvre d'un projet de développement et de valorisation de leur territoire. Cette aide financière représente 50% d'une dépense HT plafonnée à 30 000€.

Enfin, la Région Grand Est a mis en place une aide régionale à destination des collectivités de moins de 8000 habitants pour soutenir les bourgs structurants en milieu rural en les aidant à développer ou à rétablir des fonctions de centralité et à améliorer le cadre de vie. Ces communes peuvent bénéficier d'une enveloppe variant de 400 000€ maximum à 500 000€ maximum en fonction du fait que la collectivité fait partie ou non d'un Pacte pour la ruralité<sup>17</sup>.

À la suite du rapport d'Yves Dauge « Plan national en faveur de nouveaux espaces protégés » remis au Premier ministre en septembre 2016, **une expérimentation a été lancée pour mettre en place ses préconisations en faveur de la revitalisation des centres anciens protégés.** Cette expérimentation se déroule sur 3 régions pilotes, l'Occitanie, la région Grand Est et le Centre Val de Loire, auprès de 17 villes. Elle consiste en un accompagnement d'ingénierie à travers des ateliers de territoire et une aide, pour la Région Occitanie, de la Préfecture de Région de 100 000€ pour 3 ans pour les villes de la région. Les ateliers de territoire ont pour objectif de faciliter l'émergence d'une stratégie de territoire et d'engager les acteurs locaux dans un processus de projet. Une session de l'Atelier de territoire se décompose en deux séquences : des ateliers sur site avec les acteurs concernés appuyé par des experts dédiés et une capitalisation des enseignements (publication d'un ouvrage). L'Atelier des territoires sur les villes patrimoniales est copiloté par la DGALN et le ministère de la culture à l'échelle nationale (appui méthodologique, animation, capitalisation).

Sur certains territoires les équipes d'ingénierie peuvent être renforcés par des moyens humains mis à disposition des collectivités. C'est le cas à **Saint-Pierre-de-la-Martinique où un ingénieur paysagiste du PNR<sup>18</sup> est mis à disposition de la collectivité dans le cadre de son projet de redynamisation.** Le CAUE<sup>19</sup> est aussi très présent pour accompagner les démarches de la Ville. Les CAUE sont des acteurs régulièrement présents dans l'accompagnement des territoires lauréats de l'AMI. Ils participent aux comités de pilotage des projets de redynamisation et conseillent les collectivités sur les dimensions architecturales, urbaines et paysagères de leur projet.

---

<sup>17</sup> Dispositif de la Région Grand Est dans le cadre du développement de tous les territoires ruraux du Grand Est avec : un Fonds d'Initiatives Rurales, les travaux pour l'accès au Très Haut Débit pour tous, l'accompagnement des projets de restauration du patrimoine au titre des monuments historiques, le soutien à l'agriculture et des aides structurantes aux communes.

<sup>18</sup> Parc naturel régional

<sup>19</sup> Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement





Actions de médiation à Saint-Pierre dans le cadre du label « Ville d'art et d'histoire »

Sur certains territoires, les services de la DDT<sup>20</sup> sont des soutiens en ingénierie là où les services des collectivités font défaut. Par exemple, **la Ville de Lavelanet a été accompagnée par l'ingénieur en charge du dossier à la DDT de l'Ariège** afin d'inscrire le projet de redynamisation dans une stratégie plus globale et large, s'étendant au-delà du périmètre du centre-ville. La DDT a aussi été un réel appui dans la recherche d'autres financements et a ainsi accompagné la Ville dans sa candidature pour être lauréate de l'appel à projet TEPCV.

Les architectes-conseils d'Etat en DDT ou DRAC<sup>21</sup> peuvent être aussi de véritables appuis techniques. **A Lavelanet, à nouveau, les deux architectes-conseils de la DDT ont accompagné la Ville dans le dessin et la réalisation du projet urbain et du plan guide. A La Réole, l'architecte-conseil de la DRAC a aidé les services de la collectivité à rédiger le cahier des charges pour un projet** de création d'un ascenseur reliant la rive basse au cœur historique perché et pour lequel une véritable attention paysagère et patrimoniale était nécessaire.

Cet accompagnement de proximité de la part des services de l'Etat, des Régions et des Département apparaît donc comme un réel avantage pour ces collectivités où le manque d'ingénierie et de moyens humains sont récurrents.

### *c. Organisation de la gouvernance entre l'ensemble des acteurs*

#### **→ Une convention cadre**

**La Ville de La Réole a organisé son système d'acteurs associés au projet par le biais d'une convention cadre signée en 2013.** A la suite des études préalables, de la réalisation d'un plan guide et d'une stratégie de revitalisation du centre-bourg, appelée « La Réole 2020 », la Ville décide de sécuriser son plan de financements et d'investissements. Elle réunit l'Etat, la Région, le Département et la Caisse

<sup>20</sup> Direction départementale des territoires

<sup>21</sup> Direction régionale des affaires culturelles

des Dépôts. A travers cette convention cadre, les acteurs signataires s'engagent à compenser le déficit financier de chaque opération selon une part déterminée pour chaque partenaire, en plus de la part investie par la commune. L'ensemble des partenaires impliqués est donc associé à travers un **« contrat » unique** permettant ainsi d'assurer l'ensemble des opérations.

Un comité de pilotage a été mis en place pour que l'ensemble de ces acteurs se rencontrent régulièrement autour du projet de La Réole.

C'est donc avec une expérience solide que la Ville de La Réole a candidaté à l'AMI « Centres-bourgs » lui permettant de passer d'une phase d'études à une phase opérationnelle très rapidement dans le cadre du dispositif expérimental et de voir déjà sur son territoire des retombées positives : retour de jeunes familles dans le centre ancien, ouverture de commerces de bouche...

### → **Un comité de suivi**

**A Saint-Flour, avant même le Programme « Centres-bourgs », la Ville avait pris l'initiative de mettre en place un comité « Cœur de ville ».** Ce « comité stratégique » autour du projet de redynamisation du cœur de ville permet d'impliquer les élus des autres communes de l'EPCI. A la suite de l'entrée dans le Programme, il devient le « comité de suivi » de l'AMI « Centres-bourgs », regroupant à nouveau des élus de la commune, de l'intercommunalité mais aussi des personnes ressources. Ces dernières peuvent être des représentants de la Région, des services de l'Etat dont l'ABF, la DDT et la sous-préfecture, du Cerema, du CGET pour le Massif central, de la CCI du département de bailleur social, de l'établissement public foncier local, de l'office de tourisme et aussi des représentants des commerçants. 40 personnes sont invitées à chaque comité pour prendre part au suivi de l'AMI. Le comité est présidé par le maire de Saint-Flour, également président de la communauté de communes. Ce comité permet d'avoir le regard le plus large possible sur le projet grâce au panel d'acteurs et de les réunir tous les 3 à 4 mois. Au-delà de ce comité de suivi, il y a aussi une véritable entente et collaboration entre les services, à la fois de la Ville, où l'on retrouve la manager de centre-ville en charge du projet, de l'intercommunalité, avec notamment le service Urbanisme, et du Pays d'art et d'histoire, où l'animatrice de l'architecture et du patrimoine joue un rôle important dans la mise en œuvre du projet.



*Vue de nuit du centre historique de Saint-Flour*

Ces deux exemples démontrent bien l'importance d'une gouvernance partagée. En effet, ces projets se définissant autour d'axes transversaux, touchant à plusieurs thématiques, ils nécessitent le regard et l'expertise d'un grand nombre d'acteurs. Le système de convention cadre mis en place par La Réole permet aussi d'anticiper le financement des opérations. Cela permet de compléter un manque des

financements du FNADT accordés avec le Programme « Centres-Bourgs » et seulement dédiés à l'ingénierie et aux études, sans aucune ligne consacrée au volet opérationnel.

#### *d. Le profil du chef de projet*

**Sur les 6 territoires, les chefs de projet ont des profils assez jeunes avec un niveau d'études assez élevé (bac +5) et au moins une expérience professionnelle dans les domaines de l'ingénierie de coordination et de stratégie de projet.** Leur rôle au sein de la collectivité est transversal, nécessitant des savoir-faire et des capacités à appréhender et articuler les enjeux d'un projet global, fédérer et construire un réseau d'acteurs et de partenaires solides et connaître les politiques publiques, notamment celles liées à l'habitat. Les chefs de projet ont donc souvent des profils issus de formations d'urbanisme et d'aménagement du territoire, de management de projet et d'administration publique. A Pont-Saint-Esprit, Lavelanet et Saint-Flour, le chef de projet a été recruté en externe au moment du lancement du projet de redynamisation du centre-bourg. A La Réole, la cheffe de projet a aussi été recrutée en externe, mais à la suite d'une autre personne qui avait déjà amorcé les études préalables. A Langres, la cheffe de projet était en poste au PETR de Langres quand elle a été recrutée par la communauté de communes du Grand Langres pour suivre le projet de redynamisation de la ville au moment de l'AMI. Enfin, à Saint-Pierre-de-la-Martinique, le chef de projet a été recruté en interne.

Enfin, en plus d'une gouvernance partagée à l'échelle des territoires lauréats, cette étude a aussi montré l'importance de l'institution d'un réseau entre chefs de projet. En effet, **le retour d'expériences et l'échange régulier sur les problématiques rencontrées sur le terrain** leur permet d'avancer plus vite et de ne pas rester bloqué face à une situation où l'appui des services de l'Etat peut mettre du temps à arriver. En Occitanie, ce réseau s'est construit par lui-même, à l'initiative des chefs de projet, et il est essentiel aujourd'hui pour chacun d'entre eux. D'autres profitent aussi de journées de rencontres et d'ateliers organisés par des organismes extérieurs, comme Sites & Cités et son groupe de travail « Territoires et bourgs-centres », pour se nourrir de retours d'expériences et partager l'avancement des projets sur chaque territoire.

### **3. Le rôle de l'ABF dans les projets de redynamisation des centres-bourgs**

**Sur les territoires lauréats qui sont aussi en site patrimonial remarquable, l'ABF joue un rôle essentiel. Il peut devenir très vite un acteur de confiance pour les collectivités dans le suivi du dossier AMI « Centres-bourgs ».** En effet, il est un des acteurs des services de l'Etat les plus présents avec, sur l'ensemble des sites patrimoniaux remarquables, des permanences chaque mois, en lien avec les services de la Ville. Ils rencontrent autant de fois que nécessaire les pétitionnaires pour les aider à construire un projet répondant aux règles de protection du patrimoine et s'assurer que la demande (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...) sera acceptée in fine.

Les territoires de l'étude dotés d'un site patrimonial remarquable démontrent bien que les ABF sont proches des services et élus de la Ville mais aussi et surtout des habitants et pétitionnaires pour les accompagner dans la réflexion d'un projet intelligent en cohérence avec son environnement. Sur ces territoires, les ABF sont dans une logique de discussion et de négociation et non dans une posture de contrôle au moment du dépôt d'autorisations de travaux.

**Par exemple, à Langres, l'ABF, Arnaud Deschamps, lors de ses permanences sur site, s'organise avec le bureau d'études en charge de l'OPAH-RU, Urbanis, pour réaliser des visites communes des immeubles qui vont faire l'objet d'une réhabilitation et qui sont situés dans le PSMV ou l'AVAP de Langres.** Cela permet ainsi au propriétaire de rencontrer les deux acteurs en même temps et d'échanger avec eux sur le projet. L'exemple de Langres démontre le rôle de proximité que joue l'ABF auprès des habitants dans les projets ainsi que le travail partenarial auquel l'ABF peut contribuer.



L'ABF accompagne les Villes dans le projet de redynamisation de centre-bourg. Il est en général présent dans les comités de pilotage de suivi du projet et a parfois contribué à la réalisation du dossier de candidature.

A La Réole, l'ABF en charge du territoire, Emmanuelle Maillet, est même le porte-parole auprès du ministère des projets menés par la Ville afin de les valoriser à l'échelle nationale. Pour le projet de l'ascenseur urbain, elle a fortement appuyé le dossier auprès de la DRAC pour que la Ville reçoive une subvention de 5000€ sur le budget du projet. Elle est donc un véritable soutien pour la Ville.



*Façades du centre ancien de Langres*

### III. INNOVATION ET EXPERIMENTATIONS : (RE)DECOUVRIR LE CENTRE ANCIEN

---

Dans une volonté de redonner une nouvelle image au centre-bourg de leur territoire et dans un contexte où il faut faire preuve d'ingéniosité pour faire face à l'attractivité grandissante des métropoles, les communes lauréates ont mis en place un certain nombre d'actions innovantes, notamment sur le volet de la participation citoyenne et la formation auprès des usagers, habitants, commerçants et artisans. Les patrimoines y jouent la plupart du temps des rôles significatifs.

#### 1. Formation et artisanat

**La connaissance des spécificités du bâti ancien dans les opérations de réhabilitation constitue un enjeu majeur dans le cadre des projets de reconquête de l'habitat.** Que cela vienne des élus ou techniciens des collectivités, des architectes ou des artisans, il y a très souvent une mauvaise connaissance des matériaux à utiliser dans le cadre d'opérations de restauration du bâti ancien. La plupart des 6 territoires de l'étude insiste sur un travail de sensibilisation et de pédagogie à mettre en place afin d'éviter, par exemple, une utilisation systématique du PVC ou des isolations par l'extérieur sur du bâti ancien.

C'est un travail qui se fait sur un temps long, dans un objectif de dialogue constant entre la collectivité et les professionnels, afin de constituer petit à petit un réseau solide d'artisans qualifiés sur les questions de restauration du patrimoine. C'est ce qui s'est passé à La Réole où des partenariats ont été créés, dès la création de la ZPPAUP en 2008, avec les artisans. Aujourd'hui, un réseau d'artisans qui travaillent spécifiquement autour du bâti ancien s'est créé sur le territoire réolais, valorisant leur savoir-faire dans les opérations de réhabilitation.

Avec ou sans site patrimonial remarquable et document de protection, PSMV ou PVAP, permettant la prescription de certains matériaux, le travail de sensibilisation est essentiel. Cet enjeu est renforcé depuis l'introduction dans la loi relative à la *Liberté de création, à l'Architecture et au Patrimoine*, promulguée le 7 juillet 2016, de l'article L. 631-1. du code du patrimoine qui dit que « *les Sites patrimoniaux remarquables doivent être dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne* ».

**Si le territoire est labellisé « Ville ou Pays d'art et d'histoire », un travail de médiation peut être réalisé par le service et l'animateur de l'architecture et du patrimoine. C'est le cas avec le Pays de Saint-Flour.**

Le Pays d'art et d'histoire de Saint-Flour a ainsi réalisé, en collaboration avec le CAUE du Cantal et l'UDAP<sup>22</sup>, des fiches pratiques et techniques autour notamment des thématiques liées aux murs et enduits, aux fenêtres et volets, à l'isolation, aux charpentes et toitures... afin de sensibiliser la population aux enjeux de réhabilitation du bâti ancien.

Ces fiches techniques accompagnent une charte architecturale et paysagère élaborée par le CAUE. L'objectif est de réellement sensibiliser l'ensemble des acteurs du territoire et les habitants à un urbanisme qualitatif et respectueux du patrimoine bâti, du cadre de vie et du paysage. Depuis quelques années **les services urbanisme et le Pays d'art et d'histoire se sont associés au CAUE et à l'UDAP afin de mettre en place des permanences à destination des habitants afin de les accompagner dans leur projet.**

Le Pays d'art et d'histoire de Saint-Flour a décidé d'aller plus loin qu'un travail de sensibilisation, en organisant **des cycles de formation auprès de différents publics.**

Une formation de 3 jours est mise en place à destination des équipes intercommunales sur la restauration du patrimoine. Elle a été créée en partenariat avec l'architecte des Bâtiments de France.

---

<sup>22</sup> Unité départementale d'architecture et du patrimoine

Une autre formation de 3 jours est organisée à destination des artisans autour de la question des enduits et badigeons à base de chaux. Elle a été mise en place en partenariat avec la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Cantal et avec l'UDAP. Une autre formation à destination des artisans sera mise en place à partir de 2018 autour de la thématique des menuiseries.

Enfin, un panel d'autres formations existent aussi sur le Pays de Saint-Flour :

- formations annuelles des lycéens et des enseignants d'un lycée agricole sur la restauration d'éléments patrimoniaux sous l'égide d'un artisan,
- formations à destination des élus sur le patrimoine du territoire,
- formations des guides conférenciers sur différentes thématiques comme la lecture de paysage
- formations à destination des animateurs de l'architecture et du patrimoine d'Auvergne-Rhône-Alpes.



*Formation auprès des artisans par le PAH de Saint-Flour*

Au-delà d'une meilleure connaissance des caractéristiques du patrimoine et paysage, c'est un savoir-faire qui se transmet à travers ces cycles de formations. Un savoir-faire qui sera mis en application par les artisans œuvrant sur les chantiers de réhabilitation et restauration. Cette étape de connaissance et d'apprentissage des caractéristiques du bâti ancien est primordiale pour réaliser des réhabilitations durables et de qualité. Cependant, aujourd'hui elle est trop souvent négligée dans les projets des collectivités. S'appuyer sur des outils comme le label « Ville ou Pays d'art et d'histoire » ou des structures comme les CAUE et les Chambre des Métiers permet de mettre en place une offre de formation et des dispositifs de sensibilisation sur ces questions auprès de l'ensemble des acteurs et des habitants du territoire.

## 2. Co-construire le projet avec les habitants

Aujourd'hui, une des caractéristiques des centres-bourgs lauréats, mais aussi de beaucoup d'autres petites et moyennes Villes, est que leurs centres anciens peuvent concentrer des situations sociales très précaires, fragiles. Cela entraîne une stigmatisation de ces quartiers et une dépréciation totale de la part de ses habitants, qui se considèrent parfois comme « captifs ».

Les centres anciens sont pourtant de véritables modèles urbains, par le cadre de vie et la richesse patrimoniale qu'ils offrent, les multiples fonctions dont ils peuvent disposer et les formes urbaines, à la fois denses et diverses.



Face à ce phénomène paradoxal, les collectivités lauréates du Programme « Centres-Bourgs » ont compris qu'il était essentiel d'associer la population au projet de redynamisation de centre-bourg, afin que celle-ci se sente impliquée et devienne actrice de l'amélioration de son environnement.

**Impliquer les habitants, les usagers et les acteurs économiques dès la genèse du projet urbain permet aussi de le légitimer auprès de la population et que celui-ci soit d'une part plus facilement accepté mais aussi que la collectivité soit soutenue par des initiatives citoyennes qui favorisent la mise en place du projet.**

La Ville a la possibilité d'intégrer pleinement les habitants au processus décisionnel, notamment par le biais des comités de quartier, instances associatives à rôle consultatif. Pour aller plus loin dans la participation, elle peut également associer des conseils citoyens au comité de pilotage du programme, à condition que le centre ancien soit en politique de la Ville. Au-delà de leur consultation, ces conseils participent et coproduisent le projet avec l'ensemble des acteurs : c'est ce qui caractérise une maîtrise d'usage<sup>23</sup> par les citoyens. Celle-ci s'avère être indispensable au portage et à la viabilité du projet dans le temps, l'objectif étant *in fine* d'étendre la démarche à l'ensemble des populations du centre ancien, usagers et habitants, pour tendre vers un bien-être social.

### **La Ville de Pont-Saint-Esprit est un exemple de la participation citoyenne.**

La démarche de revitalisation du centre-bourg de Pont-Saint-Esprit s'inscrit aussi dans un véritable projet social. Ce projet est le résultat d'une politique globale et d'une vision à long terme dans l'espace, tout en restant pragmatique et opérationnelle. Sa réalisation nécessite un véritable travail partenarial, une coordination des acteurs et une mobilisation de la sphère publique et privée. La Ville part du postulat qu'un centre-ville revitalisé résulte d'un ensemble d'actions qui en renouvellent l'attractivité et fixent durablement les habitants. Cette dimension plus humaine et citoyenne du projet urbain est aujourd'hui nécessaire et primordiale.



*Atelier de participation avec les habitants à Pont-Saint-Esprit*

Elle met en avant une notion peu appréhendée jusqu'à présent en urbanisme, à savoir celle de la valeur du bien-être et du coût social des aménagements. Pour répondre à cela, la Ville de Pont-Saint-Esprit a décidé d'intégrer pleinement le conseil citoyen à l'organe de pilotage du programme de revitalisation.

Les habitants sont ainsi consultés, participent et construisent le projet urbain, au même titre que les autres acteurs du comité de pilotage.

La Ville met en place des temps d'ateliers avec les habitants selon deux formats :

- Les ateliers de « dysfonctionnement », en amont du projet, pour révéler les problématiques dans le centre-bourg, avec des représentants de la société civile.
- Les ateliers « carte sur table », après élaboration du projet, pour discuter avec les habitants autour de cartes sur les différents projets de requalification des espaces publics. Le dernier atelier en mai 2017 a réuni entre 70 et 100 personnes. Ces ateliers ont permis de conforter le diagnostic réalisé lors des études préalables, en ce qui concerne les usages, les mobilités, les envies et attentes de la population, notamment sur la circulation.

<sup>23</sup>« La "maîtrise d'usage" est née de la volonté des habitants, citoyens, usagers de se situer au cœur du processus d'élaboration du Projet, aux côtés de ses acteurs traditionnels, le maître d'ouvrage, qui commande l'ouvrage, et le maître d'œuvre, qui met en œuvre la commande. » (Jean-Marc Hennin – architecte)

Mais c'est surtout grâce au conseil citoyen que les habitants de Pont-Saint-Esprit se réapproprient petit à petit le centre ancien et redécouvrent sa valeur patrimoniale et la qualité de son cadre de vie. Ce conseil citoyen est une association qui garde son autonomie. Il est un acteur décisionnaire à l'échelle du centre ancien. Il est associé à toutes les décisions publiques. Il a une véritable vision générale, contrairement à celle qu'offraient, avant, les délégués de quartier.

Depuis sa création, à la suite de la désignation du centre ancien de Pont-Saint-Esprit comme quartier politique de la ville en 2014, le conseil citoyen a été à l'initiative de nombreuses démarches sur le centre-ville :

- mise en place d'un jardin partagé
- investissement d'un local pour en faire un lieu d'accueil pour les parents et enfants
- mise en place d'un atelier « dé clic » pour diminuer la fracture numérique
- demande de la mise à disposition d'une place communale en centre ancien sur laquelle le conseil citoyen propose de faire des esquisses avec des habitants, l'école d'architecture d'Avignon et des architectes locaux
- mise en place d'une régie de territoire qui propose des services à la personne. Ces services sont réalisés par des demandeurs d'emploi du centre ancien. La régie a déjà recruté 3 personnes du quartier.

A travers l'ensemble de ces actions et le **projet de création d'une Maison du Patrimoine** dans le centre-ville, qui regroupera les permanences des bureaux d'études de l'OPAH, du PSMV et les architectes conseil de la Ville, les élus et techniciens se rendent compte qu'il y a une véritable réappropriation du centre ancien par la population. Ils observent un certain changement quant à l'image que les habitants ont de leur centre ancien, mais le processus est long. La Ville est convaincue que c'est en prenant conscience de la richesse patrimoniale du quartier que les habitants la respecteront et se la réapproprieront.

**Sur le territoire de Lavelanet, la Ville a décidé d'installer très vite en place une Maison du projet** afin de créer un lieu identifiable qui soit à la fois un espace de ressources et de documentation sur le projet pour les habitants mais aussi un lieu d'écoute, d'accueil et d'échanges avec pour objectif d'animer la vie du centre-bourg et de coordonner l'ensemble des actions et initiatives.

Pour gérer la vie quotidienne de ce lieu central du projet, la Ville a employé une personne en service civique.



Maison du projet de Lavelanet



Atelier de participation avec les habitants à Lavelanet

Initialement, Camille, en service civique, devait gérer les missions quotidiennes de la Maison du projet mais elle s'est très vite rendue compte que le lieu était très peu fréquenté par les habitants, car sans doute identifié comme un lieu institutionnel et mal reconnu par les citoyens.

Afin que la population se réapproprie le centre-bourg et qu'elle s'implique dans la réalisation du projet urbain, Camille a fait évoluer ses missions pour proposer des dispositifs plus diversifiés de participation avec les habitants. Dès septembre 2016, elle a mis en place au sein de la Maison du projet des ateliers avec les habitants pour savoir comment ils souhaiteraient contribuer au projet. Au-delà du projet urbain, ces ateliers ont aussi permis de faire émerger des initiatives de la part des citoyens pour se réapproprier l'espace public du centre ancien. Des petits films ont été réalisés par une association et avec les habitants sur l'image qu'ils avaient de leur centre-bourg. Ces petits films ont fait l'objet d'une projection lors d'une soirée conviviale dans le Casino de Lavelanet. Différentes pièces de mobilier urbain, fabriquées par les habitants, ont été installées dans le centre ancien: des jardinières, une boîte à dons... qui ont contribué à ce que les habitants se réapproprient les espaces publics du centre ancien.



*Boîte à troc dans le centre ancien de Lavelanet*

Enfin, plusieurs animations ont redonné une nouvelle vie au centre-bourg avec des repas de quartier sur l'espace public et une maison d'Art installée dans le centre ancien qui mettra en place des manifestations dans le quartier.



*Repas de quartier dans le centre ancien de Lavelanet*



Progressivement, avec peu de moyens, le projet de Lavelanet est devenu un véritable projet de médiation urbaine et sociale qui permet petit à petit de faire découvrir la ville, d'améliorer la qualité de vie du centre ancien tout en permettant aux citoyens de s'approprier la ville et de les impliquer dans le processus de redynamisation du centre-bourg.

### 3. Innover en centre ancien

**Les communes engagées dans des démarches de revitalisation développent des opérations innovantes pour offrir aux habitants des centres-bourgs adaptés aux modes de vie et aux besoins d'aujourd'hui.**

Ces opérations peuvent concerner le volet commercial, afin de ramener des activités en cœur de ville, ou encore la manière d'habiter le centre ancien. Elles sont, de manière générale, pensées pour valoriser le patrimoine et améliorer le cadre de vie du centre-bourg.

#### *a. Exemple de projet innovant dans l'habitat*

**L'habitat représente le volet principal d'actions du programme national de revitalisation des centres-bourgs**, grâce, notamment aux aides attribuées par la signature systématique d'une convention OPAH-RU avec l'Anah. Un des problèmes majeurs aujourd'hui pour ces collectivités est le manque d'une offre adaptée en logements répondant aux besoins actuels des habitants. Cet enjeu s'observe de manière significative par le taux de vacance de logements qui ne fait que croître sur ces territoires. Pour autant, les centres anciens ont toutes les caractéristiques pour offrir des logements favorisant la mixité et la diversité des populations. Ils permettent un accès rapide aux services, commerces, équipements et à des espaces publics de qualité, répondant notamment aux besoins des personnes âgées mais aussi des familles. Les logements anciens abritent aussi très souvent des éléments architecturaux de grande qualité : cheminées, parquet authentique, cage d'escalier exceptionnel, hauteur sous plafond, décors intérieurs... Tout un ensemble d'éléments architecturaux et patrimoniaux qui donnent une véritable valeur ajoutée par rapport à des logements neufs. Bien que beaucoup de logements, dans leur état actuel, sont souvent considérés exigus et peu commodes à l'accueil de familles, des opérations de réhabilitation, impulsées dans le cadre de l'OPAH-RU, peuvent permettre de créer une offre de logements adaptés à toute catégorie de ménages et de revenus.



*Secteur Résorption habitat insalubre de Saint-Pierre*

Ces logements, une fois réhabilités, auront une véritable plus-value par rapport à des logements neufs en périphérie, étant donné les qualités intrinsèques du bâti ancien et l'accessibilité à toutes les commodités du centre-bourg. En Site patrimonial remarquable, ces opérations de réhabilitation peuvent être appuyées par le dispositif Malraux, permettant d'accéder à une défiscalisation sur les travaux allant de 22% à 30%, lorsque le PSMV est approuvé. Malgré le fait que ces opérations peuvent apparaître plus coûteuses et plus complexes, elles peuvent aboutir sur une véritable plus-value pour l'investisseur ou le propriétaire et permettre de développer une offre en logement adaptée à tous dans le centre ancien.

**A Saint-Flour, une opération sur un îlot du centre ancien souhaite offrir la possibilité d'évoluer dans son parcours résidentiel à l'échelle du centre-bourg.** Dans cette opération, des aides de la municipalité seront mises en place pour faciliter l'installation de primo-accédants, afin d'inciter des jeunes ménages à venir s'installer dans le centre ancien. Un axe de l'OPAH-RU oriente les financements vers la réalisation de grands logements pour l'accueil de familles.

**La Réole est la première commune de France à mettre en place un projet d'habitat participatif locatif en milieu rural, en s'appuyant sur la restauration du bâti ancien.** Ce projet est à l'initiative d'un collectif de femmes « Les Babayagas de La Réole ». Ce mouvement qui est né à Montreuil, en région parisienne, souhaite promouvoir des formes d'habitat collectif où les personnes âgées peuvent vivre en autonomie dans leur propre logement, tout en partageant des espaces communs (jardins, ateliers de dessins, bricolage, salle de jeux ou de musique...) avec d'autres habitants de l'immeuble. L'habitat participatif se base ainsi sur des concepts de vivre-ensemble et de solidarité au sein d'un même ensemble d'habitations.

Le projet de La Réole n'est pas uniquement destiné aux personnes âgées ; il a pour vocation d'être un ensemble intergénérationnel offrant une dizaine de logements locatifs sociaux allant du T1 au T4 avec environ 100m<sup>2</sup> d'espaces communs partagés.



*Images de synthèse du projet d'habitat participatif de La Réole – Cabinet Dauphins et Gironde Habitat*

Pour la Ville, ce projet constitue l'opportunité pour faire revenir les familles dans le centre-bourg et favoriser la mixité, tout en revalorisant 3 parcelles du tissu médiéval. Ce lieu s'inscrit dans le respect d'un projet de vie « éco-responsable » favorisant les caractéristiques du bâti existant, une transition écologique harmonieuse et un mode de vie basé sur l'entraide, les échanges et l'ouverture sur le centre ancien.

Le projet s'organise autour de l'ouverture de trois voies du centre bourg. Il vise à dégager une partie du rempart afin de créer une rue en cœur d'îlot connectant le futur Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine au pôle historique de la ville. Il mêle bâtiment ancien protégé et création contemporaine.

Un système de gouvernance rassemblant un grand nombre d'acteurs s'est mis en place dès septembre 2016 afin de répondre le mieux possible à l'ensemble des enjeux que présentait le projet.

Depuis fin 2016, la résidence intergénérationnelle est en co-construction entre Gironde Habitat (maître d'ouvrage), l'équipe d'architectes sélectionnée, un collectif d'habitants intéressés et la Ville. Les habitants construisent leur projet de vie dans le cadre d'ateliers bimensuels animés par une assistante à maîtrise d'usage. Outre la définition de leurs attentes en matière de logement, une réflexion spécifique sur les espaces communs et espaces publics partagés est engagée. Autour de ces ateliers d'habitants gravitent d'autres acteurs. Le comité de pilotage et comité technique rassemblent la sous-préfecture, la Région, le Département, la communauté de communes et la commune, le SIPHEM<sup>24</sup>, la Caisse des Dépôts, les habitants et Gironde Habitat. Des prestataires, dont le cabinet d'architecture en maîtrise d'œuvre, suivent le projet. L'architecte des Bâtiments de France et l'inspecteur des Sites participent aux ateliers d'habitants pour dessiner avec eux le projet, en harmonie et respect du patrimoine existant.

Cette opération est un signe d'une nouvelle manière d'habiter nos centres anciens. Il a nécessité une politique volontaire de l'équipe municipale qui aurait pu choisir de construire un nouveau lotissement en limite du bourg. Cette opération peut apparaître plus coûteuse qu'une opération sur du neuf mais elle évite des investissements sur la réalisation de réseaux, de la voirie et tout autre aménagement obligatoire permettant de relier un quartier neuf au reste du tissu urbain. Elle évite également d'isoler les personnes à termes et l'obligation de créer des services d'accessibilité, comme un réseau de transport en commun. Le projet d'habitat participatif est assuré par la convention cadre mise en place par la Ville dès le début du projet urbain. Elle montre un vrai choix de valorisation du centre-bourg pour offrir au cœur du centre historique de la Ville une manière d'habiter qui correspond aux envies et besoins des citoyens aujourd'hui.

#### *b. Exemple de projet innovant dans le commerce*

Sur le volet de la redynamisation commerciale, un certain nombre de communes lauréates ont initié des projets innovants afin de faire revenir une offre de commerces diversifiée en cœur de ville. Certaines communes mettent en place des dispositifs de **boutiques éphémères**. Ces boutiques qui occupent temporairement des cellules commerciales, redonnent une animation à des rues parfois désertées, tout en offrant la possibilité à des porteurs de projet de tester leur commerce sans engagements financiers importants.

D'autres collectivités se tournent vers la mise en valeur des spécificités du territoire en implantant des magasins de producteurs dans le centre ancien, en valorisant les circuits-courts dans les modes de consommation du cœur de ville et en développant des commerces d'artisanat et des métiers d'art sur ces quartiers.

Enfin, face au développement du numérique et des pratiques collaboratives, des communautés lauréates du Programme « Centres-bourgs » expérimentent des plateformes d'achats numériques

---

<sup>24</sup> Syndicat mixte interterritorial du Pays Haut Entre-deux-Mers



auprès des commerçants du centre-ville ou encore des tiers-lieux qui peuvent à la fois être des espaces de coworking, pour répondre aux besoins des travailleurs en milieu rural, ou encore des fablabs ou des conciergeries, qui permettent de rassembler plusieurs fonctionnalités du bourg en un seul lieu. Ces nouveaux espaces contribuent aussi à redonner une animation aux rues des centres anciens.

**A Saint-Flour, différents dispositifs sont, ou vont être, mis en place pour redynamiser la vie économique du cœur de ville.** L'ensemble des démarches forment un projet de revitalisation commerciale cohérent. Sur sa ville haute, cœur du projet de redynamisation, Saint-Flour a développé une boutique éphémère, ouverte tout l'été depuis 2 ans, qui permet à 11 artisans regroupés dans un collectif d'offrir leurs produits. Cette boutique a rencontré de belles réussites durant les 2 étés et a ainsi permis de refaire vivre une rue donnant sur la Place des Armes et la cathédrale de Saint-Flour. Ce projet a été mené par la Ville, la Communauté de communes et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, dans le cadre du label « Villes et Métiers d'Art » qu'a obtenu la Ville en 2015.



*Halle aux Bleds de Saint-Flour*

En parallèle de cette démarche, la Ville a fait appel au cabinet Franchiseo afin d'étudier la possibilité de faire venir des franchises, qui peuvent être des locomotives à la vie commerciale, dans le cœur de ville. La Ville est en attente de résultats significatifs, devant faire face à la contrainte de cellules commerciales peu adaptées aux besoins des franchises.

Enfin, en 2017, la Ville a obtenu 100 000€ du FISAC, qui lui a à la fois permis de décrocher des fonds européens sur son projet mais qui va lui permettre aussi de développer une plateforme d'achat numérique auprès des commerçants du centre-ville. Cette plateforme, en plus de proposer aux commerçants indépendants du centre-ville d'être visibles via une page internet gérée par le site et d'être regroupés sur une même plateforme, permet aussi aux services publics de Saint-Flour d'avoir une visibilité sur le site et d'y proposer leurs services. Ce type de plateforme a déjà fait ses preuves au Puy-en-Velay où elle existe depuis quelques années, sous le nom AchetezA.

Ainsi, ces exemples démontrent bien que les collectivités lauréates de « Centres-bourgs » expérimentent de nouvelles formes d'habiter et de vivre en centre ancien. Toutes ne fonctionnent pas, comme l'a montré l'exemple de Franchiseo à Saint-Flour, mais elles ont l'avantage de sortir le cœur de ville d'une situation figée, tout en valorisant le cadre de vie du centre-bourg.





## CONCLUSIONS & PRÉCONISATIONS





## CONCLUSIONS – PRECONISATIONS

---

Au fil de cette étude et de l'analyse des 6 territoires pilotes, il a été démontré que les patrimoines étaient des composantes essentielles aux projets de redynamisation des centres-bourgs. Vecteurs d'une identité commune sur un territoire, de la réappropriation des habitants de leur cadre de vie et d'une attractivité touristique, les patrimoines jouent un rôle indéniable dans les projets des communes lauréates de l'AMI.

Pour autant, alors que les élus et équipes de ces collectivités s'engagent dans des démarches volontaires et concentrent leurs efforts pour que les centres anciens de nouveaux lieux de vie attractifs pour tous, les dispositifs et politiques publiques de revitalisation des territoires ne prennent pas encore assez en compte les spécificités des patrimoines et du bâti ancien.

A travers cette étude, mais aussi à travers un travail mené avec les collectivités de son réseau autour de propositions pour faire évoluer les sites patrimoniaux remarquables<sup>1</sup> et le travail mené actuellement autour du Plan national en faveur de nouveaux espaces protégés, réalisé par Yves Dauge, Sites & Cités remarquables de France souhaite mettre en avant un certain nombre de propositions afin d'ancrer la place des patrimoines et des centres anciens dans les dispositifs de redynamisation des centres-bourgs :

### 1/ Gouvernance

#### **- Améliorer la gouvernance transversale des projets de redynamisation des centres-bourgs.**

Trop souvent, l'urbanisme, l'habitat et le patrimoine sont cloisonnés entre différents élus et services des collectivités, à l'image des ministères. Pourtant, l'urbanisme est par essence multidisciplinaire et nécessite un regard transversal. Les délégations des adjoints sont souvent séparées entre élu à la culture et au patrimoine, élu à l'urbanisme, et parfois même élu à l'habitat, ce qui entraîne des difficultés pour les services dont les actions dépendent de deux, voire trois élus, différents aux approches et objectifs souvent distincts.

#### **- Favoriser les dispositifs applicables aux EPCI.**

Avec les dernières réformes territoriales, l'échelle intercommunale est devenue l'échelle stratégique pour mettre en place les projets urbains. La compétence Urbanisme étant aujourd'hui en grande partie l'affaire des EPCI, il est essentiel que les dispositifs de revitalisation des centres anciens soient pensés dans un partenariat, dès le départ entre la commune et sa communauté afin que les élus de cette dernière et ses services adhèrent au projet.

Cette coopération commune-communauté est essentielle, notamment pour la question du patrimoine qui nécessite une gestion de proximité tout en étant aujourd'hui, pour les sites patrimoniaux remarquables, de la compétence de l'EPCI.

#### **- Créer une cohérence entre l'ensemble des dispositifs liés à la redynamisation des centres anciens.**

De plus en plus de programmes d'accompagnement pour la revitalisation des territoires se développent, portés par l'Etat ou les collectivités territoriales, notamment les Régions et les Départements. Une cohérence entre l'ensemble de ces dispositifs et de ces acteurs doit se mettre en place afin d'optimiser la mise en œuvre des programmes de revitalisation et ne pas démultiplier les dossiers de candidatures pour les collectivités.

---

<sup>1</sup> Note de Sites & Cités « Demain, les politiques en faveur des sites patrimoniaux remarquables » - septembre 2017 – disponible sur l'espace adhérent du site internet de Sites & Cités

**- Créer une cohérence entre l'ensemble des acteurs liés à la redynamisation des centres anciens.**

La mise en place de comité de suivi pour chaque projet de redynamisation doit permettre de mettre autour d'une même table l'ensemble des acteurs impliqués dans la revitalisation des centres anciens : services de l'Etat (DDT, ABF...), Région, Département, Caisse des Dépôts...

**- Développer les outils de contractualisation entre l'ensemble des acteurs impliqués dans le projet de redynamisation.**

Mettre en place **dès le début du projet un contrat** entre l'ensemble des acteurs du territoire souhaitant contribuer au processus de revitalisation permet à la collectivité de rassembler tous les partenaires autour d'un engagement officiel signé par tous et ainsi sécuriser son plan de financements sur les opérations réalisées dans le cadre du projet de redynamisation. Les parts d'investissement de chaque partenaire sont ainsi définies à la signature de cette convention ou de ce contrat.

## 2/ Financements

**- Créer un guichet unique pour l'ensemble des financements liés à la revitalisation des cœurs de ville.**

Le cloisonnement se retrouve aussi à l'échelle nationale au sein des ministères et dans les dispositifs d'accompagnement des collectivités. Le dispositif de l'AMI « Centres-Bourgs » est un dispositif piloté par le CGET et rassemblant plusieurs ministères dans le comité de pilotage, dont le ministère de la Cohésion des territoires et le ministère de la Culture. L'AMI « Centres-Bourgs », qui se veut être un dispositif transversal, a permis d'accéder seulement à des fonds d'ingénierie du FNADT et à un fléchage sur les fonds de l'Anah pour le logement, par le biais d'une convention OPAH-RU.

Sur les autres axes du projet, les collectivités ont dû rechercher d'autres financements, mobilisant les chargés de projet sur les dossiers. Cet enjeu soulève aussi la question de la synchronisation entre les temps administratifs et les temps opérationnels afin que ceux-ci se correspondent au mieux tout au long du projet de redynamisation.

**- Favoriser une fiscalité adaptée aux centres anciens afin de développer l'investissement privé sur ces quartiers.**

L'un des grands objectifs de la revitalisation des centres anciens est y faire revenir les investisseurs. Pour cela, la fiscalité est un bon levier. Aujourd'hui, en « Site patrimonial remarquable », le dispositif Malraux permet d'accéder à une défiscalisation à 30%, si le PSMV est approuvé, ou sinon à 22%. Celui-ci devrait être renforcé et complété par le dispositif Pinel, actuellement dédié uniquement aux opérations dans le neuf.

Il est proposé d'identifier au cœur des SPR des secteurs déclarés « d'intervention prioritaire », cumulant de nombreuses difficultés et que les communes, avec les moyens actuels, sont dans l'impossibilité de traiter. Ces secteurs seront délimités après enquête publique et pourront couvrir tout ou partie d'un SPR. Ces secteurs prioritaires doivent faire l'objet d'efforts particuliers et de concentration des moyens et par déplafonnement des dispositifs. Les restaurations de logements y seraient éligibles au dispositif « Malraux » majoré et au dispositif « Pinel » déplafonné.

**- Développer une meilleure prise en considération des spécificités du bâti ancien dans les dispositifs d'aides de l'Anah**

Afin de garantir l'efficacité et la cohérence des politiques publiques sur le centre ancien, il est primordial de garantir la prise en compte du projet patrimonial local par les dispositifs des agences nationales. Trop souvent, les aides sont modulées en fonction d'un zonage qui ne prend pas toujours en compte les réalités du marché, notamment sur les territoires où la demande en logement est faible mais où l'offre de logements de qualité est souhaitée.

Il est aussi souhaitable que l'Anah donne une meilleure lisibilité à son régime d'aides particulièrement complexe, que sa qualification « d'habitat dégradé » ne laisse pas hors de son champ d'intervention des situations d'indignité insuffisamment caractérisées mais pour autant effectives. De plus au niveau des délégations, la prise en compte des spécificités du bâti traditionnel demeure exceptionnelle. De

même l'orientation forte en direction des propriétaires occupants « modestes ou très modestes » si elle relève d'une démarche vertueuse ne prend pas en compte le statut d'occupation des centres anciens des villes moyennes et petites qui est très largement locatif.

### 3/Formations

#### **- Intégrer à la formation continue ou de prise de poste des chefs de projet une formation au patrimoine urbain et architectural et aux dispositifs de protection et de gestion du patrimoine**

Le nombre limité de sites patrimoniaux remarquables sur le territoire fait que la question de la gestion des centres anciens protégés n'est que très peu enseignée. Pour autant, le nombre de Sites patrimoniaux remarquables et de communes concernées par des abords de Monuments historiques sur les 54 lauréats de l'AMI « Centres-Bourgs » démontrent bien la nécessité de renforcer cette connaissance auprès des techniciens, mais aussi élus et services déconcentrés de l'Etat, dans les projets de revitalisation des centres-bourgs. Un travail avec les organismes de formation et l'ensemble des acteurs concernés par le sujet pourrait être réalisé afin de développer une offre de formation transversale et adaptée à la spécificité des centres anciens.

#### **- Développer les partenariats pour renforcer la formation des artisans et acteurs économiques sur les spécificités des centres anciens**

L'étude a démontré une demande de la part des collectivités pour développer des formations auprès des artisans sur les spécificités des centres anciens. Aujourd'hui il persiste une trop grande méconnaissance des caractéristiques du bâti ancien. Afin de faire projet en centre ancien, il est essentiel que l'ensemble des acteurs impliqués sur les opérations et chantiers soient formés aux particularités de ces quartiers. Des partenariats peuvent être créés avec différents organismes de formation ou de conseil sur ces questions : la CAPEB<sup>2</sup>, les CAUE, les UDAP ou les PNR... Ces acteurs sont de véritables supports à la création de formations sur le bâti ancien auprès des collectivités.

**Enfin, cette étude démontre l'importance d'initier dès le début du processus de revitalisation des réflexions autour d'un projet global et précis. Celui-ci ne peut se faire sans un engagement local des élus. Par leur capacité d'innover et de montrer l'exemple, les territoires de cette étude ont montré des premiers résultats prometteurs** qui permettent de faire venir des partenaires financiers sur la suite du projet.

Quelques bonnes pratiques révélées dans cette étude qui illustrent ce propos :

- Intercommunalité et projet patrimonial : l'AVAP pluri-communale de Langres
- Renforcement d'une ingénierie qualifiée pour la redynamisation du centre-bourg : la création du service « Ville, projet et territoire » à Saint-Pierre-de-la-Martinique
- Contrat d'engagement entre l'ensemble des partenaires du projet : la convention-cadre sur le projet « La Réole 2020 » signée par la Ville, le Département, la Région, l'Etat et la Caisse des Dépôts et Consignations
- Formations des acteurs du territoire sur les spécificités du bâti ancien : l'offre de formation développée par le Pays d'art et d'histoire de Saint-Flour
- Impliquer les habitants dans le processus de redynamisation du centre ancien : le travail mené par le conseil citoyen de Pont-Saint-Esprit et par la Maison du projet de Lavelanet

---

<sup>2</sup> CAPEB: Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment



### **Trame d'entretien - Évaluation qualitative auprès de 6 territoires lauréats du réseau de Sites & Cités remarquables de France**

*Cette trame d'entretien vient compléter une première évaluation réalisée auprès des 54 lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt Centres-Bourgs. Elle s'intègre en complément de l'évaluation qualitative menée par le Cerema auprès de 10 territoires lauréats (Pont-Saint-Esprit, Cilaos, Barbezieux-Saint-Hilaire, Guingamp, Ham, Langres, Orbec, Giromagny, Largentière, Nay et Arleux). Sur ces 10 territoires, deux font parties des 6 territoires de l'étude de Sites & Cités : Pont-Saint-Esprit et Langres. Les entretiens seront menés conjointement entre le Cerema et Sites & Cités pour ces deux villes. Les 4 autres territoires de l'étude de Sites & Cités sont : Lavelanet, La Réole, Saint-Flour et Saint-Pierre-de-la-Martinique. Les entretiens menés sur ces 4 territoires par Sites & Cités s'appuieront aussi sur la trame d'entretien réalisée par le Cerema.*

#### A) Aspects méthodologiques

##### **Management de projet**

- Comment travaillent ensemble la commune et l'EPCI sur les questions de patrimoine ?
- Y-a-t-il des services dédiés au patrimoine, à l'architecture ou au paysage au sein de l'EPCI ou de la commune ?
- Ou éventuellement dans une autre collectivité (ex : Pays, dans le cadre du label « Pays d'art et d'histoire ») ?
  
- Dans le cadre du projet de redynamisation du centre-bourg, comment sont associés l'ABF et les services de l'UDAP à la démarche ? Quel partenariat avec les services de l'État liés à la culture ?
- Y-a-t-il des partenariats dans le cadre du projet de redynamisation autour des thèmes du patrimoine, architecture et paysage avec :
  - Un PNR ?
  - La Région ?
  - Le Département ?
- Quels sont les autres acteurs, éventuellement, associés aux champs du patrimoine, architecture et paysage dans le projet ? (CAUE, privés...)
  
- Si le territoire est en contrat de ruralité ou en contrat plan État-Région, quelle est la place du patrimoine ou du paysage dans ces contrats ?
  
- Quels sont les compétences du chef de projet en termes d'architecture, d'urbanisme et de patrimoine ? Ces compétences ont-elles été des critères de recrutement ?
  
- Quel est l' élu référent sur le projet ? Quelle est sa délégation ? Comment sont associés les autres élus au projet ? (Exemple : élu en charge de la culture et du patrimoine, du tourisme...)

##### **Intérêt du dispositif financier**

- En ce qui concerne les actions liées au patrimoine, à la culture et à l'architecture, quels sont les financements ? Sur quelle action spécifique chaque financement est-il attribué ?
- Quel type de projets la Fondation du Patrimoine finance-t-elle ?
- Est-ce que l'AMI a eu un effet catalyseur pour un de ces financements ?

### **Objectif : créer une dynamique collective pérenne**

- Si le territoire est « Ville ou Pays d'art et d'histoire », quel lien a été fait entre l'outil de médiation du label et le projet de redynamisation du centre-bourg ?
- Y-a-t-il eu une (re)découverte, un nouveau regard porté par les habitants sur leur centre-bourg depuis que le projet a démarré ?
- Pourrait-on parler d'une (ré)appropriation par les habitants du cadre de vie de qualité qu'offre le centre ancien ?
- Avez-vous vu apparaître de nouveaux usages dans le cœur de ville depuis le début du projet ?

#### **B) Aspects thématiques :**

- Est-ce que les objectifs liés au patrimoine, à l'architecture et au cadre de vie ont été jugés prioritaires dans le projet de redynamisation ?
- Comment s'articule le projet avec les documents d'urbanisme ? Notamment en termes de protection ? Y-a-t-il eu la nécessité d'une révision ou modification ?

### **Objectif : dynamiser l'économie**

- Comment sont associées les entreprises liées à l'artisanat et à la réhabilitation dans le projet ?
- Y-a-t-il une offre touristique autour du patrimoine développée sur le territoire ? Quelle est-elle ?
- En termes de traitement des cellules commerciales dans le centre ancien, y-a-t-il une réflexion autour des enseignes ? Un travail sur les rez-de-chaussée et pieds d'immeubles ? Sur le lien avec les étages ?
- Quelles actions innovantes sont mises en place dans le cadre du projet autour de la redynamisation commerciale et des services ? (boutiques à l'essai, circuits-courts, conciergerie numérique, tiers-lieux...)
- Des chantiers d'insertion autour du patrimoine sont-ils proposés sur le territoire ?
- Les moyens proposés pour dynamiser l'économie sont-ils suffisants pour répondre aux objectifs ? Quelles sont les difficultés rencontrées par rapport à cet objectif ?

### **Objectif : engager la transition écologique et énergétique des territoires**

- En termes d'aménagement et de construction durable, y-a-t-il un traitement particulier pour le bâti ancien ? Lequel ? Un regard particulier sur ce bâti en termes d'économie d'énergies ?
- Sur le volet paysage, comment celui-ci est-il pris en compte dans le projet ? mis en valeur ? Y-a-t-il des modalités de protection particulières ?
- Existe-t-il sur le territoire des filières courtes pour des matériaux bio-sourcés ? Lesquelles et avec quels partenaires ?
- Les moyens proposés pour engager la transition écologique et énergétique des territoires sont-ils suffisants pour répondre aux objectifs ? Quelles sont les difficultés rencontrées par rapport à cet objectif ?

### **Objectif : pérenniser les solidarités à l'échelle du bassin de vie**

- La question de l'accessibilité pose-t-elle un problème dans le bâti ancien ? Y-a-t-il eu des dérogations de faites dans ce cadre-là pour le projet ?
- Les moyens proposés pour pérenniser les solidarités à l'échelle du bassin de vie sont-ils suffisants pour répondre aux objectifs ? Quelles sont les difficultés rencontrées par rapport à cet objectif ?

### **Objectif : restaurer l'attractivité du centre-bourg**

- Quelles actions sont menées en termes de réhabilitation du bâti ancien ?
- Comment est traitée la fracture énergétique dans le bâti ancien ? (Humidité, confort d'été...)
- Y-a-t-il un suivi de ces opérations ?
  
- Est-ce que les travaux de réhabilitation ont aussi été l'occasion de travaux de restauration du patrimoine dans le centre ancien ?
  
- Y-a-t-il une sensibilisation particulière auprès des artisans pour les travaux dans le bâti ancien ? Des outils, telle qu'une charte, sont-ils envisagés sur le volet sensibilisation des acteurs du projet ?
  
- Quel est le travail mené avec l'ABF sur ces questions-là ?
  
- Y-a-t-il du logement social conventionné créé dans du bâti ancien ? Du logement inter-générationnel ? Du logement participatif ?
- De manière générale, quelle est la part de l'ancien dans toutes les actions liées à l'innovation et à l'adaptation des logements ?
  
- En termes d'habitat indigne, y-a-t-il des procédures de police (péril et insalubrité) engagées sur l'ancien ?
- La lutte contre l'habitat indigne et la protection du patrimoine paraissent-elles compliquées à concilier ?
  
- Les moyens proposés pour restaurer l'attractivité du centre-bourg sont-ils suffisants pour répondre aux objectifs ? Quelles sont les difficultés rencontrées par rapport à cet objectif ?



## RESSOURCES

---

- Rapport « *La revitalisation commerciale des centres-villes* », juillet 2016, par l'Inspection Générale des Finances et le Conseil général de l'Environnement et du Développement Durable, sous le pilotage de Pierre-Mathieu DUHAMEL et Pierre NARRING.
- Fiches territoriales 2017 réalisées dans le cadre du programme de revitalisation des centres-bourgs, par le Cerema : <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/retrouvez-les-47-premieres-fiches-territoriales-r315.html>
- Note « *Demain, les politiques en faveur des sites patrimoniaux remarquables* » - septembre 2017, réalisée par Sites & Cités remarquables de France
- *Plan nationale en faveur de nouveaux espaces protégés* – septembre 2016, réalisé par Yves DAUGE
- Définition « maîtrise d'usage », Jean-Marc HENIN, architecte : <http://maitrisedusage.eu/>

## CREDITS IMAGES

---

- Ville de La Réole
- Cabinet Dauphins
- Gironde Habitat
- Ville de Saint-Flour
- Pays d'art et d'histoire de Saint-Flour
- P. Soissons
- Ville de Pont-Saint-Esprit
- M. Anisset
- Ville de Lavelanet
- Ville de Langres
- Ville de Saint-Pierre-de-la-Martinique
- Sites & Cités remarquables de France

# SITES & CITES REMARQUABLES FRANCE

Un réseau national qui réunit plus de 230 villes et territoires porteurs du label Ville et Pays d'art et d'histoire ou d'un Site patrimonial remarquable.



## Légende

- Ville et Pays d'art et d'histoire / \* En cours
- Site patrimonial remarquable / \* En cours
- Ville et Pays d'art et d'histoire + Site patrimonial remarquable



## RÉUNION



## GUADELOUPE



## MARTINIQUE



# SITES ET CITÉS REMARQUABLES DE FRANCE

L'association des Villes et Pays d'art et d'histoire et des sites patrimoniaux

> **Une association créée en 2000**

pour regrouper les villes et ensembles de communes porteurs d'un sites patrimonial remarquable, et les villes et pays signataires d'une convention Villes ou Pays d'art et d'histoire ou en cours de candidature

> **Un réseau regroupant plus de 230 membres soit 1 500 communes de toute échelle,**

des bassins de vie très denses aux communes les plus rurales, partageant une vision moteur du patrimoine, source de culture mais aussi de renouvellement des dynamiques sociales, économiques et environnementales

> **Une plateforme pour échanger au niveau national et international** des compétences, des expériences et des interrogations dans les domaines du patrimoine et de l'urbanisme : protection, gestion, médiation et valorisation

> **Un espace de conseil,** d'expertise et d'accompagnement des collectivités en termes de stratégies d'actions, de méthodes et d'outils

> **Un centre de ressources,** assurant une veille juridique et technique sur les politiques patrimoniales et leurs outils

> **Un représentant et relais** des interrogations et recommandations des collectivités auprès des instances nationales et des assemblées parlementaires

> **Un champ d'action très étendu incluant :** séminaires, formations et ateliers à destination des différents acteurs du patrimoine, élus et techniciens, commissions et groupes de travail autour de thèmes actuels (habitat, patrimoine et développement durable, gestion et fiscalité du patrimoine, reconversion du patrimoine, patrimoine et tourisme, le label Villes et Pays d'art et d'histoire, évolution des politiques du patrimoine, etc.)

> **Une association développant partenariats et échanges** avec les ministères, les collectivités territoriales et leurs réseaux, et de nombreux autres acteurs du patrimoine au niveau national et international

**SITES &  
- CITÉS**  
**REMARQUABLES**  
FRANCE

L'Association  
des Villes et Pays d'art et d'histoire  
et des Sites patrimoniaux



**Sites et Cités remarquables de France**

Musée d'Aquitaine  
20, cours Pasteur  
33000 Bordeaux - France  
Tél. +33 (0)9 72 49 97 06  
reseau@sites-cites.fr  
[www.sites-cites.fr](http://www.sites-cites.fr)





