

Site patrimonial remarquable et redynamisation des cœurs de ville



Site patrimonial remarquable et redynamisation des cœurs de ville



TABLE DES MATIÈRES

Préambule	3
Partie 1 - Contexte général	4
I-a Le programme « Action Cœur de Ville »	5
I.b. Les Sites Patrimoniaux Remarquables : définition, fonctionnement et cadre réglementaire	6
I-c Méthodologie de réalisation de l'enquête	7
I-d Les typologies des actions patrimoniales	10
Partie 2 - Les Villes de l'enquête	12
Portrait d'Autun	13
Portrait de Figeac	17
Portrait de Moulins	21
Portrait de Périgueux	26
Portrait de Fécamp	31
Partie 3 - Place et rôle du SPR dans les programmes « Action Cœur de Ville » des territoires de l'enquête	36
Planification territoriale	37
Gouvernance	40
Le logement	46
Commerce	51
Equipements	55
Espaces publics	58
Mutation urbaine	62
Connaissance, valorisation et médiation	64
Conclusion en schéma	71
Les Points Clés de l'enquête SPR et « Action Cœur de Ville »	74
I- Les bonnes pratiques issues des territoires de l'enquête	75
II- Les propositions	77
Annexes	80
Ressources	86



© David Becus

Avant-propos de Martin MALVY Président de Sites & Cités remarquables de France Ancien Ministre

L'étude « **Site Patrimonial Remarquable et redynamisation des cœurs de ville** », réalisée en partenariat

avec le Ministère de la Culture vient confirmer, s'il en était besoin, le rôle du Site Patrimonial Remarquable dans les enjeux de revitalisation des territoires.

Plus qu'un document de connaissance et de préconisation, le Site Patrimonial Remarquable peut s'imposer comme la référence dans la construction du projet de revitalisation du territoire à travers la valorisation de l'habitat, du commerce ou encore des espaces publics.

Le Site Patrimonial Remarquable est également un outil de sensibilisation et de médiation du patrimoine auprès des habitants. En effet, l'appropriation du cadre de vie et

de sujets tels que la préservation ou la sauvegarde des patrimoines est essentielle pour parvenir à redynamiser le cœur de ville avec l'ensemble des acteurs.

Enfin, le SPR permet de répondre aux enjeux liés au changement climatique en favorisant la restauration responsable de l'habitat par une meilleure connaissance des comportements patrimoniaux, énergétiques et environnementaux du bâti ancien ou encore en prenant en compte la valorisation du paysage et la réintroduction de la nature au sein du territoire.

Cette étude, réalisée à partir des retours d'expériences de 5 villes dotées d'un Site Patrimonial Remarquable et intégrées dans le dispositif « Action Cœur de Ville » : Fécamp, Figeac, Autun, Moulins et Périgueux, a vocation à se poursuivre avec l'approche de différentes expériences portées par de nouveaux territoires.



© Ministère de la Culture

Avant-propos de Philippe BARBAT Directeur général des Patrimoines, Ministère de la Culture

De nombreuses villes de France voient leurs quartiers anciens de centre-ville se dégrader et se dépeupler. Le phénomène

de périurbanisation avec l'installation en périphérie des ménages optant pour l'accession à la propriété d'une maison individuelle et l'implantation de l'offre commerciale loin du centre-ville ont de lourdes conséquences sur les centres anciens. Ces deux phénomènes ont contribué à vider et paupériser ces quartiers, à augmenter la vacance des logements et des locaux commerciaux, entraînant ainsi leur déclin.

Depuis plus de 40 ans, les quartiers anciens font l'objet d'une attention particulière des pouvoirs publics et des collectivités locales (plans nationaux de la politique de la ville, opérations pour l'amélioration de l'habitat, fonds d'intervention dédiés au commerce, protection et mise en valeur du patrimoine, fiscalité Malraux, etc.).

En 2017, le plan national Action cœur de ville lancé auprès de 222 collectivités s'est donné pour ambition de redynamiser le centre des villes moyennes en développant une offre nouvelle et attractive de logements, en valorisant le patrimoine urbain, architectural et paysager dans les cœurs de ville et en contribuant au développement de l'activité économique locale.

Près de 60% des villes bénéficiant de ce plan sont dotées d'un site patrimonial remarquable (SPR). Les plans de gestion des sites patrimoniaux

remarquables, et notamment les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), traitent de l'habitat, de l'accessibilité, de l'espace public et du cadre de vie en général. Au-delà des enjeux de préservation et de valorisation des patrimoines, ces plans de gestion constituent des dispositifs à la mesure des enjeux de reconquête de quartiers anciens des centres-villes et de développement économique.

L'étude présentée ici et confiée à l'association sites et cités remarquables de France porte sur cinq villes du plan Action cœur de ville dotées d'un site patrimonial remarquable :

- Autun (Bourgogne-Franche-Comté),
- Fécamp (Normandie),
- Figeac (Occitanie),
- Moulins (Auvergne-Rhône-Alpes),
- Périgueux (Nouvelle-Aquitaine).

A travers l'analyse des conventions cadres des 222 villes bénéficiant du plan Action cœur de ville, la thématique patrimoniale s'est imposée et le patrimoine apparaît comme un levier pour la revitalisation des quartiers anciens.

L'objectif est donc d'étudier le rôle des sites patrimoniaux remarquables dans le plan national Action cœur de ville, dont l'ambition est de redynamiser et reconquérir les centres-villes de ces villes moyennes.

Il convient également de vérifier si les outils de gestion existants permettent aux collectivités territoriales de mettre en œuvre leurs actions d'une manière efficiente.

Parmi les 222 villes du programme « Action Cœur de Ville », 109 sont dotées d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) approuvés et 32 nouveaux SPR sont en cours d'étude. 96 villes et territoires portent le label « Villes ou Pays d'Art et d'Histoire ».

Ces chiffres démontrent l'importance du patrimoine pour les territoires engagés dans des politiques de revitalisation de leurs centres-villes. La préservation, la mise en valeur et la valorisation du centre historique, selon ses usages, ses formes urbaines et ses qualités, sont des clés de la redynamisation des cœurs de ville.

Pour autant, il est aujourd'hui difficile de comprendre réellement quels place et rôle jouent ces enjeux patrimoniaux dans le programme « Action Cœur de Ville ». **L'articulation entre le SPR et le programme de revitalisation démontre bien la diversité des champs d'action dans lesquels le patrimoine est présent.**

En effet, les actions mises en place par les villes autour du patrimoine se retrouvent dispersées dans les différents thèmes proposés dans « Action Cœur de Ville » : du logement au commerce, en passant par le cadre de vie, les espaces publics et les équipements, tout concerne l'enjeu patrimonial. Une grande majorité de ces actions s'inscrivent, pour les villes concernées, dans le cadre des prescriptions du SPR.

77 villes sur les 222 du programme sont adhérentes à Sites & Cités. L'Association est signataire des conventions « Action Cœur de Ville » de Fécamp, Vitry, Figeac, Villefranche de Rouergue, Auxerre et Autun. Elle accompagne ces villes et d'autres collectivités à démontrer la valeur ajoutée des patrimoines et des outils d'urbanisme patrimonial dans la reconquête des centres anciens.

Le Ministère de la Culture et Sites & Cités remarquables se sont associés pour mener une enquête afin de révéler la valeur ajoutée des SPR dans les politiques de reconquête des centres anciens. Cette étude s'appuie directement sur l'analyse fine de conventions « Action

Cœur de Ville », de Sites Patrimoniaux Remarquables et de projets urbains de plusieurs territoires du réseau de Sites & Cités.

Pour cette première enquête, 5 territoires ont apporté leurs contributions :

- **Autun**, en Bourgogne-Franche-Comté, est dotée d'un SPR avec un PSMV approuvé en 1973. Le document de gestion a été révisé en 2009. Un nouveau SPR est en cours d'étude. La compétence urbanisme, donc celle de gestion du SPR, est à l'intercommunalité. Autun est « Ville d'art et d'histoire » depuis 1992.
- **Fécamp**, en Normandie, est dotée d'un SPR issu d'une ZPPAUP approuvée en 1997. Cette dernière a été révisée en AVAP en 2018. La compétence urbanisme est à l'intercommunalité. La ville a obtenu le label « Ville d'art et d'histoire » en 1992.
- **Figeac**, en Occitanie, est dotée d'un SPR issu d'un secteur sauvegardé depuis 1986 et d'un PSMV approuvé en 1999. La compétence urbanisme est intercommunale. La ville a obtenu le label « Ville d'art et d'histoire » en 1990. Ce dernier a été étendu en « Pays d'art et d'histoire » sur le Grand Figeac en 2017.
- **Moulins**, en Auvergne-Rhône-Alpes, est dotée d'un SPR issu d'une AVAP. La compétence urbanisme est restée à la commune. La ville a obtenu le label « Ville d'art et d'histoire » en 1997. Ce dernier a été étendu en « Pays d'art et d'histoire » à la fin d'année 2019.
- **Périgueux**, en Nouvelle-Aquitaine, est dotée d'un SPR avec un PSMV depuis 1970. Ce dernier est en cours de révision depuis 2017. La ville a un deuxième SPR issu d'une AVAP, dont le règlement a été révisé en 2018. La compétence urbanisme est à l'intercommunalité. Périgueux est « Ville d'art et d'histoire » depuis 1987.

L'enquête a été réalisée auprès des élus et techniciens des villes de l'enquête avant les élections municipales de mars 2020.

I.

CONTEXTE GÉNÉRAL

I-a. Le programme « Action Cœur de Ville »

Depuis plus de dix ans, l'Etat a lancé une réflexion concernant les villes ayant une fonction de centralité pour leur bassin de vie et constituant un pôle de rayonnement régional, villes moyennes ou villes intermédiaires. Point d'aboutissement de cette réflexion, le Premier Ministre Edouard Philippe a annoncé le 14 décembre 2017 à Cahors la mise en place du plan « Action Cœur de Ville » pour une durée de 5 ans, de 2018 à 2022.

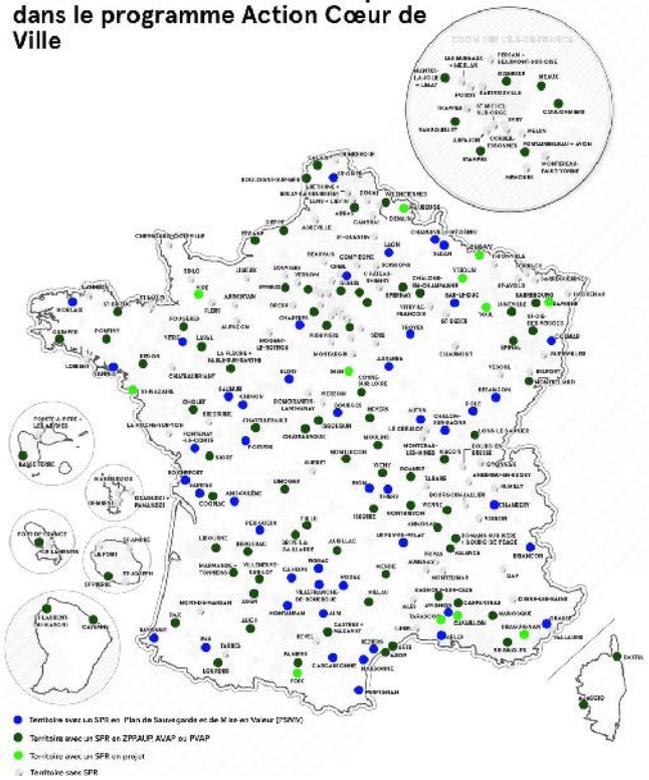
« Les villes moyennes regroupent près d'un quart de la population et de l'emploi et constituent un maillon indispensable de la structuration du territoire français. C'est ce rôle que le programme « Action Cœur de Ville » engageant le gouvernement et des partenaires publics et privés, vise à conforter. Il doit permettre, par une approche globale et coordonnée entre les acteurs, de créer les conditions efficaces du renouveau et du développement de ces villes, en mobilisant les moyens de l'État et des partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets de renforcement des Cœurs de ville, portés par les communes centres et leurs intercommunalités.

Élaboré en concertation et en partenariat avec les élus du territoire, les acteurs économiques, techniques et financiers, ce programme est au service des territoires. Il vise à leur donner les moyens d'inventer leur avenir, en s'appuyant sur leurs atouts, à travers la prise en compte de leur dimension économique, patrimoniale, culturelle et sociale, et en adaptant la nature et l'intensité des appuis en fonction des besoins. »

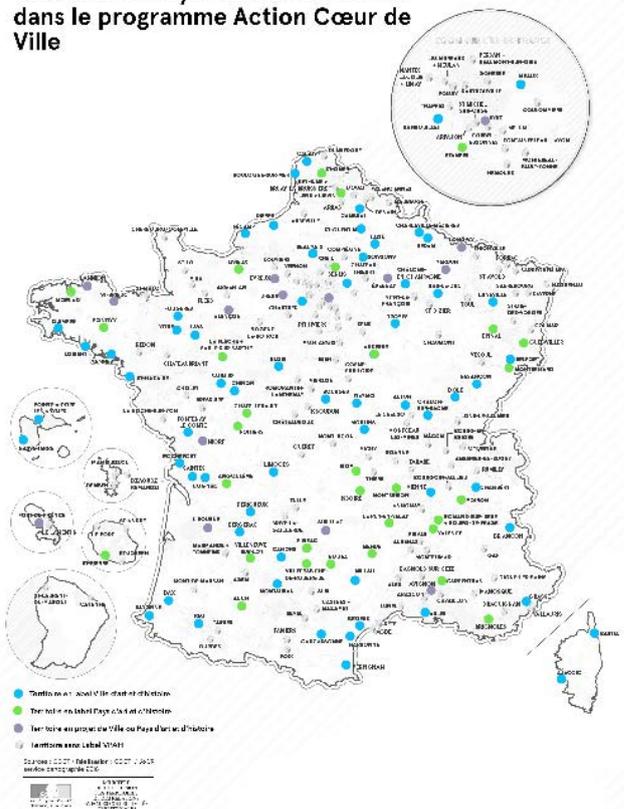
Cette présentation figure en préambule des 222 conventions signées entre l'Etat et la ville et son intercommunalité à l'automne 2018.

La mise en œuvre du « projet » est garantie par un Comité de projet rassemblant les services de l'Etat à l'échelon régional et local (Préfectures, SGAR, DREAL, DRAC, INSEE, DDT, UDAP...) en partenariat avec de grands partenaires nationaux comme la Caisse des dépôts (Banque des Territoires), l'Anah, l'ANRU et Action logement. On y retrouve souvent les Conseils

Les Sites Patrimoniaux Remarquables dans le programme Action Cœur de Ville



Les Villes et Pays d'art et d'histoire dans le programme Action Cœur de Ville



Cartes réalisées par Sites & Cités

Régionaux et Départementaux, les Etablissements Publics Fonciers là où ils existent, les Chambres de Commerce et d'Industrie et les Chambres de métiers et de l'artisanat, les bailleurs sociaux.

Ces conventions ont été orientées autour de 5 grands thèmes :

1/ de la réhabilitation à la restructuration :

vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville.

2/ favoriser un développement économique et commercial équilibré

3/ développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

4/ mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine.

5/ fournir l'accès aux équipements et services publics.

Ces thèmes sont à traiter à l'intérieur du périmètre d'opération de revitalisation de territoire (ORT).

Sous ces 5 thèmes, les villes ont proposé plus de 4000 actions, distinguées comme pouvant être matures, en cours d'initialisation ou nécessitant une étude ou un diagnostic. En conséquence le programme s'est divisé en fonction des états d'avancement des projets entre une phase d'initialisation et une phase de projet. Il est important de souligner que **ces conventions se transforment aujourd'hui en Opérations de Revitalisation de Territoire**, procédure inscrite dans la Loi ELAN (Loi portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) votée en novembre 2018.

I.b. Les Sites Patrimoniaux Remarquables : définition, fonctionnement et cadre réglementaire

La loi LCAP crée les sites patrimoniaux remarquables (SPR) qui relèvent de la compétence de l'État, en remplacement des Secteurs Sauvegardés, des Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présentent, du point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Le classement est effectué par arrêté du ministre de la culture, après étude, examen en CNPA et enquête publique. La collectivité (commune ou intercommunalité) est sollicitée pour accord et en cas de désaccord (exceptionnel), un décret est pris en Conseil d'Etat.

Les SPR ont le caractère de servitude d'utilité publique. Ils sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne et de règlements : les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et les plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP). PSMV et PVAP sont élaborés sur la base d'une étude qui comprend un inventaire exhaustif du patrimoine historique, urbain, architectural, archéologique, artistique et paysager, et une analyse de l'architecture par immeuble ou par groupe d'immeubles présentant des caractéristiques architecturales homogènes, y compris des éléments de décoration, des modes constructifs et des matériaux. Les propriétaires qui restaurent les immeubles dans les SPR, peuvent percevoir des subventions et des aides fiscales spécialement dédiées.

La loi LCAP crée trois commissions :**La Commission nationale du patrimoine et de l'architecture :**

Présidée par un député ou un sénateur, elle est composée de représentants de l'État, d'élus, d'associations ou fondations et de personnes qualifiées. Elle est consultée pour la création du SPR dont elle suit l'élaboration et elle indique le document réglementaire à mettre en œuvre (PSMV ou PVAP). Elle donne également un avis sur le classement ou le déclasserment des monuments historiques, elle est consultée sur le projet de PSMV. Elle peut, à tout moment, demander un rapport ou émettre un avis sur l'état de conservation du SPR. Elle évalue les politiques de protection et de mise en valeur du patrimoine culturel.

La Commission régionale du patrimoine et de l'architecture :

Elle est composée d'élus locaux dont un qui la préside, de représentants de l'État, d'associations ou fondations et de personnalités qualifiées. Elle est consultée par le préfet de région, en matière de création, de gestion et de suivi des servitudes d'utilité publique (inscription et classement Monument historique, périmètres délimités des abords, PVAP). Elle examine les recours effectués par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme contre les avis de l'architecte des bâtiments de France.

La Commission locale du site patrimonial remarquable :

Elle est mise en place dans les sites patrimoniaux remarquables par le maire ou le président de l'intercommunalité qui la préside. Elle est composée du préfet, du directeur régional des affaires culturelles, de l'architecte des bâtiments de France, du maire ou du président de l'intercommunalité et, le cas échéant, des maires des communes concernées. Y siègent également des élus de la collectivité (commune ou intercommunalité), des représentants d'associations et des personnes qualifiées.

Elle est consultée au moment de l'élaboration, de la révision ou de la modification du PVAP, du projet de plan PSMV et assure le suivi de leur mise en œuvre après leur adoption. En intercommunalité ou à l'échelle d'une commune, en cas de plusieurs sites patrimoniaux remarquables, il peut y avoir une seule ou plusieurs commissions locales.

Le PSMV relève de la compétence et de la maîtrise d'ouvrage de l'État :

Les PSMV trouvent leur origine dans la loi dite « Malraux » du 4 août 1962 et s'adressent à des quartiers anciens présentant « un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation,

la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâti ou non ». Le PSMV est un document d'urbanisme qualitatif dont l'objectif est autant de conserver le cadre urbain et l'architecture ancienne que d'en permettre l'évolution harmonieuse au regard des fonctions urbaines contemporaines et en relation avec l'ensemble de la ville. Il est approuvé par le préfet du département.

Bien que relevant de la compétence de l'État, il est élaboré conjointement avec la collectivité (commune ou intercommunalité). L'État peut déléguer à la collectivité sa maîtrise d'ouvrage. Le PSMV peut protéger les espaces publics, les espaces libres, les extérieurs des bâtiments mais aussi les intérieurs des immeubles.

Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier :

- l'état des parties extérieures des immeubles bâtis ;
- l'état des immeubles non bâtis (cour ou jardin par exemple) ;
- les éléments d'architecture et de décoration.

Dès la mise à l'étude d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti sont également soumis à une autorisation préalable.

Le PVAP relève de la compétence et de la maîtrise d'ouvrage de la collectivité (commune ou intercommunalité).

Il relève du code du patrimoine et il est annexé au plan local d'urbanisme. Il est élaboré par la commune ou l'intercommunalité avec l'assistance technique et financière de l'État. L'architecte des bâtiments de France est consulté et veille à la cohérence du projet de plan avec l'objectif de conservation et de mise en valeur du Site Patrimonial Remarquable (SPR). L'intercommunalité peut déléguer l'élaboration, la révision ou la modification du projet de PVAP avec les moyens techniques et financiers, aux communes qui en font la demande.

Après enquête publique, la commune ou l'intercommunalité saisit le préfet de région dont l'accord est nécessaire pour l'approbation du PVAP.

Il est enfin nécessaire de préciser que les **PSMV, ZPPAUP et AVAP approuvés avant la loi LCAP poursuivent leurs effets réglementaires**. Les ZPPAUP et AVAP peuvent être modifiés mais ils ne peuvent pas être révisés. Si une procédure de révision est initiée, ce sera obligatoirement dans l'objectif de créer un PSMV ou un PVAP.

I-c. Méthodologie de réalisation de l'enquête

1. LA MÉTHODE

Afin de **mettre en exergue le rôle clé que peut jouer le SPR dans les politiques de revitalisation des cœurs de ville**, l'équipe de Sites & Cités a réalisé une enquête auprès de 5 territoires du réseau : Autun, Fécamp, Figeac, Moulins et Périgueux. L'objectif final de cette enquête est de repérer **les expériences inspirantes**, de mettre en avant **des points de blocage et des pistes d'amélioration pour de futurs programmes de redynamisation des territoires**. Cette enquête permet ainsi de montrer, si besoin, comment le SPR permet de renforcer le projet urbain.

Un questionnaire a été soumis aux 5 villes de l'enquête, aux chefs de projet « Action Cœur de Ville » ainsi qu'aux personnes référentes du réseau de Sites & Cités remarquables en termes de patrimoine (animateur/riche du patrimoine, chargé.e de mission en charge du suivi du SPR ou service urbanisme).

(cf annexe)

Ce questionnaire a fourni des informations sur :

- les outils : SPR avec PSMV, PVAP ou ZPPAUP / AVAP
- la reconquête de logements et les typologies : la valeur ajoutée du lieu et du patrimoine
- la reconquête des espaces publics et l'intégration de la création
- les projets novateurs en termes de logements et de mixité
- les projets novateurs en termes d'équipements en centre ancien, retour d'équipements en cœur de ville et accès aux services
- le développement économique : commerces, tourisme...
- la participation citoyenne
- les relations entre intercommunalité et commune.

Les questionnaires ont été complétés entre octobre 2019 et janvier 2020.

Au sein des collectivités, les services se sont concertés pour formuler les réponses au questionnaire, permettant ainsi de croiser les regards.

A **Moulins**, la chargée de mission tourisme a répondu en lien avec la coordinatrice du programme « Action Cœur de Ville » et le chef de projet, directeur du service urbanisme.

A **Périgueux**, l'animatrice du patrimoine a répondu conjointement avec le chef de projet « Action Cœur de Ville » et la cheffe du service urbanisme de la ville.

A **Figeac**, la cheffe de projet a répondu avec la chargée de mission « réhabilitation du bâti ancien et SPR ».

A **Autun**, les 3 personnes en charge de la cellule « Action Cœur de Ville » ont répondu ensemble au questionnaire (animatrice du patrimoine, urbaniste et chef de projet).

A **Fécamp**, le chargé de mission habitat a répondu en lien avec la cheffe de projet « Action Cœur de Ville ».

L'analyse des réponses a été réalisée en parallèle d'une lecture des documents envoyés par les collectivités (document de gestion du SPR, convention « Action Cœur de Ville » et avenants, diagnostics et rendus d'études réalisés dans le cadre d'actions de la convention, diaporamas de présentation pour l'état des lieux, autres documents utiles en lien avec le sujet).

Suite à cette première analyse, **des rencontres sur place ont eu lieu dans chacune des 5 villes** en février 2020 en présence :

- des élus (maires, adjoints et, le cas échéant, les vice-présidents en charge des dossiers dans l'EPCI)
- des techniciens et services concernés (patrimoine, urbanisme, tourisme, commerce, habitat) de la ville et de l'EPCI
- du chef(fe) de projet « Action Cœur de Ville »
- de l'ABF
- des acteurs partenaires comme la Fondation du patrimoine ou les bailleurs

Le déroulé des rencontres s'est effectué de façon différente dans chacune des villes.

A **Moulins, Fécamp et Autun**, l'équipe de Sites & Cités a auditionné différents acteurs. Des visites des sites du projet urbain ont aussi été organisées.

A **Figeac**, les acteurs de la ville et de l'intercommunalité ont pu échanger avec l'Association lors d'une table ronde. L'ABF a été auditionné le même jour.

A **Périgueux**, des ateliers ont été organisés sur l'ensemble de la journée autour de 4 thématiques clés du programme « Action Cœur de Ville » de la ville : le commerce, le logement, la participation et la médiation ainsi que le tourisme. Ils ont réuni des techniciens des services de la ville et de l'agglomération (habitat, urbanisme, patrimoine, office du tourisme, foncier, politiques urbaines), les élus concernés par le projet urbain de redynamisation du cœur de ville, comme l'élue à la culture ou celui au commerce et développement économique et l'ABF.



Ateliers à Périgueux
en février 2020
© Sites & Cités

Après une présentation du projet « Action Cœur de Ville » de Périgueux par le chef de projet, les participants ont travaillé en groupe sur chacune des thématiques : état des lieux des actions engagées, étude du lien avec le SPR et analyse des éléments qui fonctionnent bien mais aussi des points de blocage et axes d'amélioration. *(Trame de l'atelier en annexe)*

Les restitutions ont été l'occasion d'échanges et de débats. Cela a permis de créer du lien entre les services concernés.

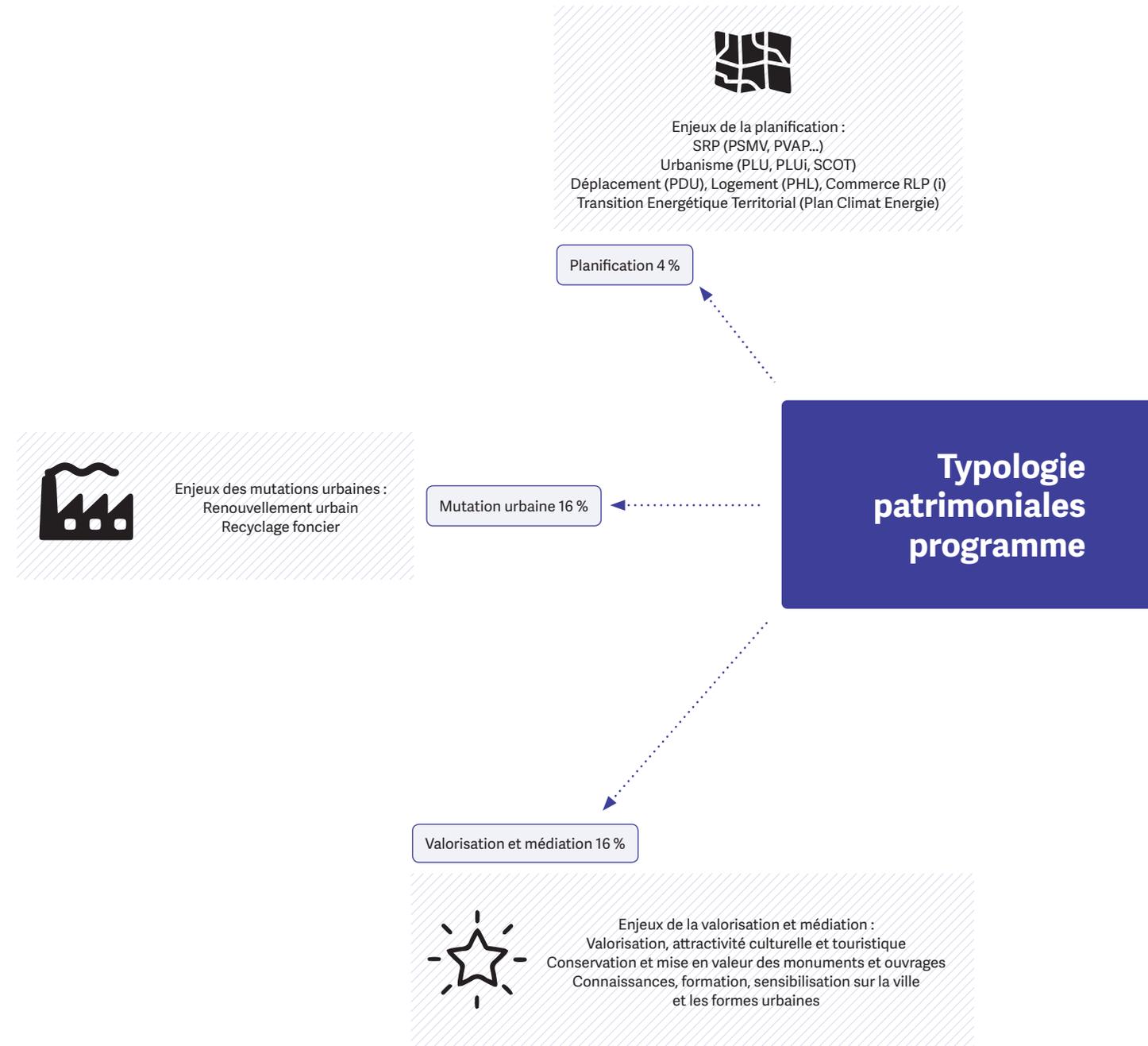
Une synthèse a ensuite été réalisée par les membres de Sites & Cités à partir de la trame de l'atelier et diffusée aux participants.

L'ensemble des éléments récoltés à travers le questionnaire, la lecture des documents et les entretiens/ateliers sur place a permis de révéler différents enjeux liés à la place du SPR dans les programmes « Action Cœur de Ville » mais aussi des projets et des expériences sur chacun des territoires qui sont inspirantes et à valoriser auprès d'autres collectivités.

L'enquête se poursuit en 2020 auprès de nouveaux territoires afin de compléter ces premiers résultats.

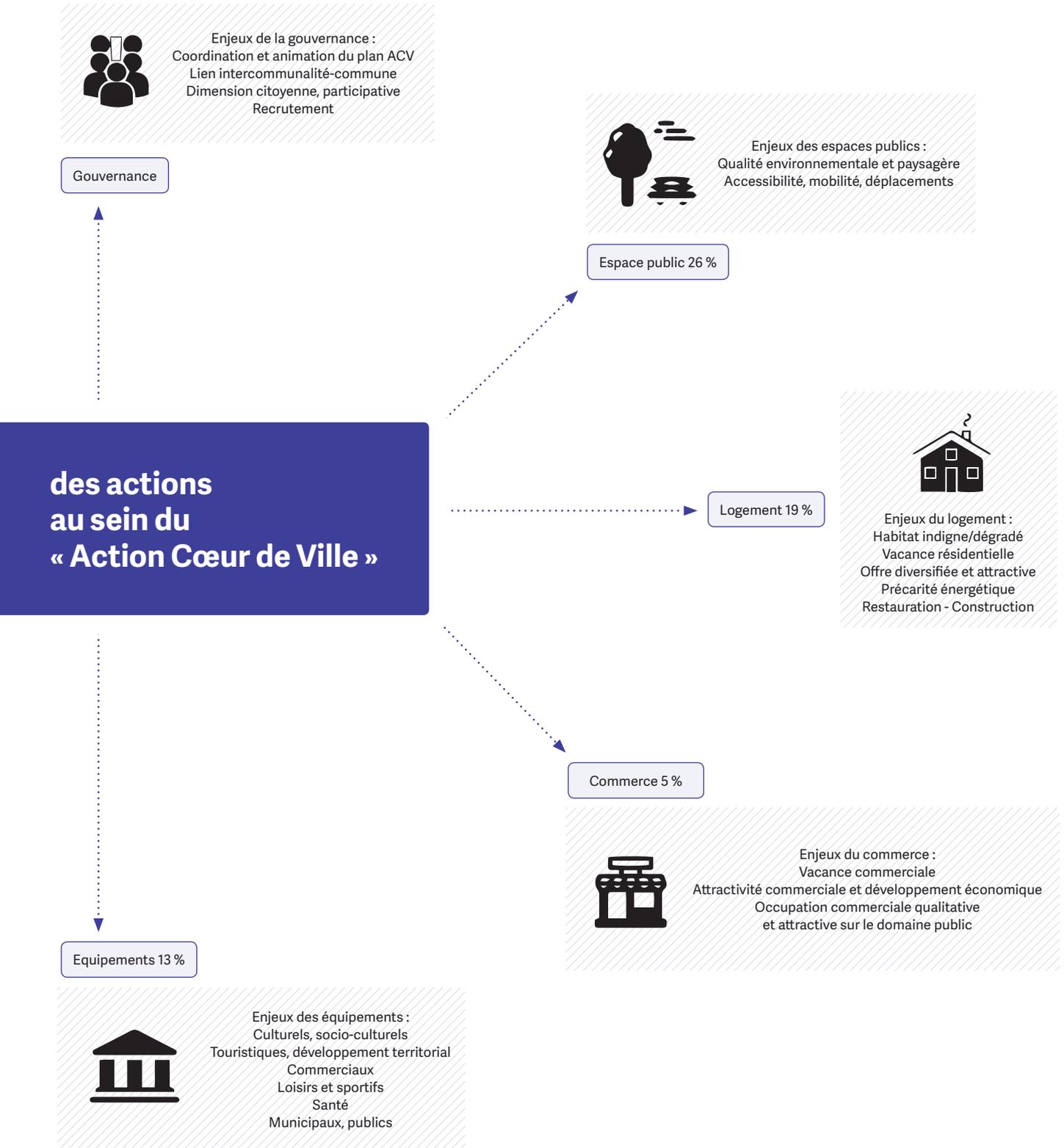
I-d. Les typologies des actions patrimoniales

Sur un total de 4 056 actions, 1 964 ont un caractère patrimonial soit 48 %



% des actions dites patrimoniales

Enjeux de l'action patrimoniale



II. **LES VILLES DE L'ENQUÊTE**

Portrait d'Autun

Fiche d'identité d'Autun

Région **Bourgogne-Franche-Comté**

Département de **Saône-et-Loire**

Maire : **Vincent CHAUVET**

Nombre d'habitants d'Autun : **13 500 habitants**

Intercommunalité : **Communauté de communes du Grand Autunois Morvan (CCGAM) (55 communes et 36 000 habitants), présidée par Marie-Claude Barnay, maire de la Grande Verrière**

Ville d'art et d'histoire depuis 1992

Documents d'urbanisme : Le PLU a été approuvé en 2015. Un PLUi est en cours d'élaboration. Un PLHi a été adopté en conseil communautaire en janvier 2020. Le RLP a été approuvé en 2015.

SPR : Un SPR avec PSMV existe depuis 1973. Il a été révisé en 2009. Un nouveau SPR est à l'étude dans le cadre d'« Action Cœur de Ville ».

Une partie de la communauté de communes fait partie du **PNR du Morvan**, dont depuis peu la ville d'Autun.

Le versant dominant du sud-est de la ville est en **site inscrit**.



Vue aérienne du centre d'Autun
Source © Ville d'Autun

GOUVERNANCE/COMPÉTENCES

- **Compétence urbanisme intercommunale** : La compétence a été transférée en 2015. Les services urbanisme et instructeur sont mutualisés entre la ville et la communauté de communes.

- **Patrimoine et SPR** : L'instruction des dossiers concernant le PSMV se fait à chaque fois avec consultation de l'ABF. Une personne du service patrimoine est aujourd'hui rattachée à la direction générale des services de la ville pour permettre d'intégrer la dimension patrimoniale dans l'ensemble des directions. La commission locale a été recomposée par l'EPCI.

- **Animation du programme « Action Cœur de Ville » par une équipe projet sous la responsabilité de la direction générale des services de la ville** : une cellule « Action Cœur de Ville » composée d'1 ETP, chef de projet « Action Cœur de Ville », d'1/2 ETP en tant qu'urbaniste et d'1/2 ETP sur la compétence patrimoine, anime le dispositif. Un comité de suivi interne, composé du maire, du président de l'EPCI, des DGS Ville et EPCI, des membres de la cellule ACV et d'autres directions assurent le suivi du programme.

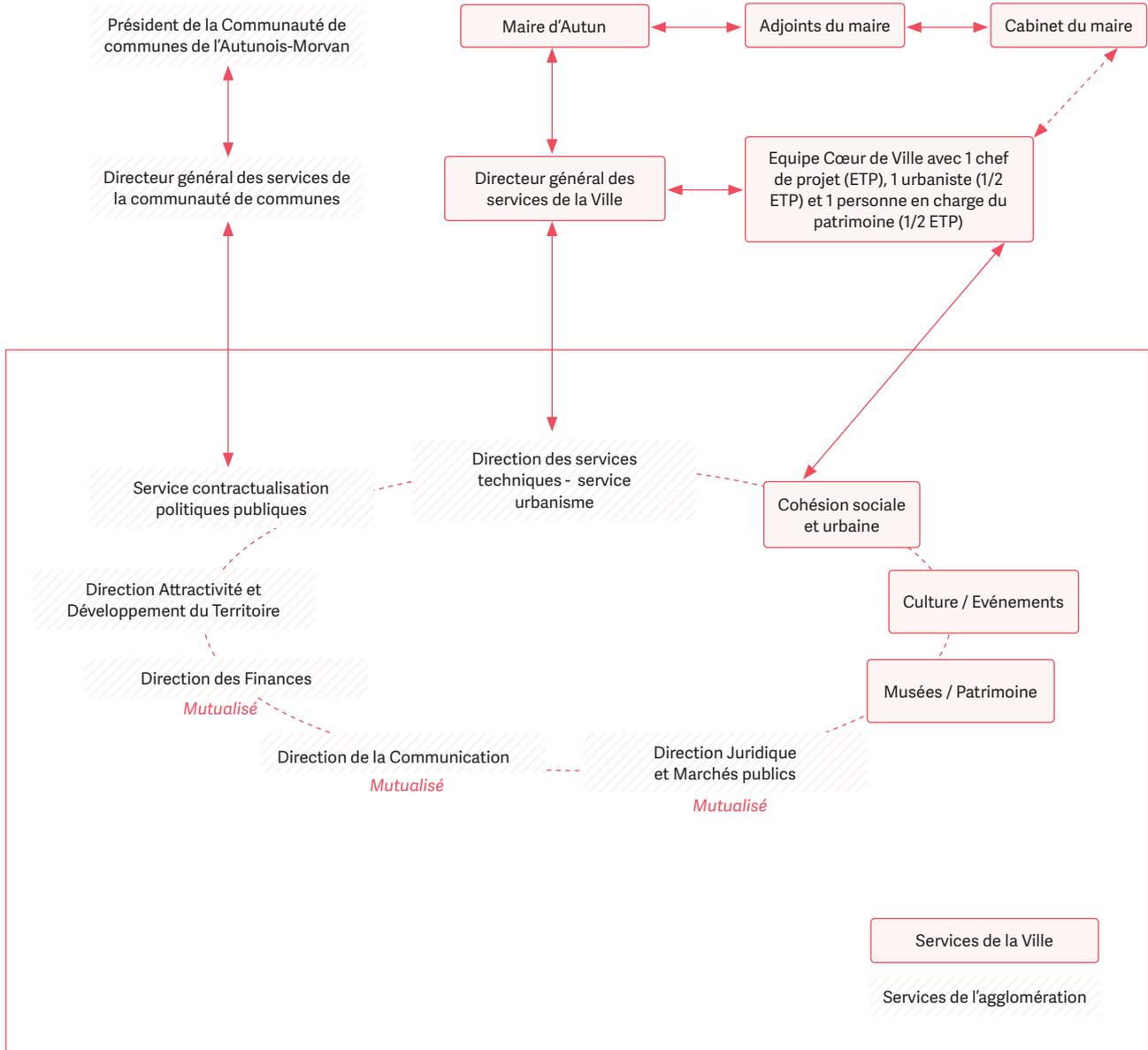
PROJETS URBAINS DANS LE PSMV

- Le PSMV créé en 1973 a été révisé en 2009, dans l'objectif d'adapter le document au contexte des projets urbains actuels.

- Les objectifs définis dans le PSMV actuel s'orientent autour de 3 échelles : **celles de la parcelle, du quartier et de la ville**. Pour les 2 premières échelles, ils doivent permettre de **réhabiliter l'habitat à caractère patrimonial tout en revalorisant les espaces publics, traiter les problèmes de stationnement et de liaisons entre quartiers et reconvertir les domaines fonciers menacés de déshérence**. A l'échelle de la ville, les objectifs sont de **renforcer la cohérence entre quartiers hauts et ville basse, mais aussi de réfléchir aux liaisons piétonnes, aux zones de stationnement, de réorganiser le cœur de ville autour du Champ de Mars et de valoriser les espaces publics** pour leur mise en valeur touristique mais aussi pour favoriser la vie des quartiers.

- **L'enjeu de préservation du patrimoine est aussi retranscrit dans le PADD du PLU** avec 1 axe stratégique intitulé « Valoriser les paysages et protéger l'environnement », lui-même décliné en 8 orientations. Deux de ces orientations concernent la préservation du paysage, en évoquant les entrées visuelles mais aussi la requalification d'entrées de ville de qualité. Deux autres orientations sont dédiées à la préservation des caractéristiques du bâti local mais aussi du patrimoine bâti rural et naturel.

ORGANIGRAMME DES SERVICES



LES PERSONNES RENCONTRÉES POUR L'ENQUÊTE

- Vincent Chauvet, maire d'Autun
- Gilbert Darroux, adjoint au maire en charge de la politique de la ville, Ville d'Autun
- Josette Joyeux, adjointe au maire en charge de la culture et de la mise en valeur du patrimoine, Ville d'Autun

- Joseph de Rose, directeur du programme « Action Cœur de Ville », Ville d'Autun
- Anne Pasquet, cellule « Action Cœur de Ville », en charge du Patrimoine, Ville d'Autun
- Justine Ultsch, cellule « Action Cœur de Ville », urbaniste, Ville d'Autun
- Jean-Baptiste Rezvoy, direction des services techniques de l'Autunois, ingénieur de Patrimoine

LE PROGRAMME DE LA CONVENTION « ACTION CŒUR DE VILLE »

Afin de redynamiser le cœur de ville, la convention « Action Cœur de Ville » a déterminé 9 diagnostics et 9 actions matures dans les 5 axes d'intervention suivants :

Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre -ville ;

- Etude pré-opérationnelle d'une OPAH-RU
- Etude de faisabilité pour l'occupation de l'ancien hôpital

Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;

- Etude stratégie commerciale
- Etude pour la détermination de la mise en place de l'outil juridique adapté aux enjeux et modalités de redynamisation commerciale

Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;

- Expérimentation d'une navette autonome
- Accessibilité PMR du passage Balthus
- Etude de programmation et de faisabilité urbaine portant sur l'évolution et l'organisation des circulations
- Analyse des flux des visiteurs et des consommateurs

Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;

- Restauration des remparts
- Restauration du musée Lapidaire
- Aménagement de place du Champ de Mars
- Restauration des façades latérales du théâtre à l'italienne
- Réhabilitation et extension du musée Rolin
- Etude préalable à l'extension d'un futur site patrimonial remarquable

Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics

- Aménagement d'un nouveau commissariat de police municipale
- Etude sur la rénovation et reconversion du musée Verger-Tarin

Le recrutement d'un chef de projet est aussi une des actions du programme.

ETAT DES LIEUX DES ACTIONS DU PROGRAMME « ACTION CŒUR DE VILLE » AU MOMENT DE L'ENQUÊTE

- **L'étude pré-opérationnelle à l'OPAH-RU a été finalisée.** La Communauté de communes et la Ville ont délibéré pour la mise en place de l'OPAH-RU sur un secteur qui pourrait être en lien avec le périmètre du futur SPR. L'animation de l'OPAH-RU a été confiée à Urbanis.

- **L'étude de faisabilité pour l'occupation de l'ancien hôpital** a abouti à la réalisation d'un projet retenu dans « Réinventons nos cœurs de ville » proposant une opération mixte entre logements, lieux pôle d'économie sociale et solidaire et service public. L'opérateur retenu est Habitat & Humanisme.

- **L'expérimentation avec la navette autonome** a été réalisée sur l'été 2019.

- Les différentes **études liées aux circulations et aux flux de visiteurs et de consommateurs** ont été réalisées.

- Différents travaux ont été livrés **dont l'accessibilité PMR du passage Balthus et une première phase de l'aménagement de la place du Champ de Mars.**

- La **restauration des façades italiennes du théâtre municipal** devrait être finalisée pour l'automne 2020.

- **Le projet de réhabilitation et d'extension du musée du Grand Rolin** est en phase d'avant-projet sommaire. La maîtrise d'œuvre est l'atelier Novembre.

- Le cahier des charges pour **l'étude préalable à un futur SPR** a été réalisé et le bureau d'études retenu est Kargo Sud.

- **Les projets de l'aménagement du parc du théâtre romain et le musée Verger-Tarin** ont été abandonnés pour le moment.

LES PARTENAIRES ASSOCIÉS DANS LE CADRE D'« ACTION CŒUR DE VILLE »

- **Les collectivités bénéficiaires :** Ville et CCGAM
- **Les partenaires financeurs :** L'Etat, la Caisse des dépôts (Banque des Territoires), l'Anah, Action Logement
- **Les partenaires locaux :** L'office de Tourisme, le Parc Naturel Régional du Morvan, les chambres consulaires (CCI, CMA), le club hôtelier de l'autunois Morvan, l'Agence de promotion du Grand Autunois Morvan (APROGAM), l'association des entreprises Autunoises (AEA), le Conseil des quartiers de la ville d'Autun
- **Les autres partenaires :** Ville et Métiers d'Art, Centre-Ville en Mouvement, Sites et Cités remarquables de France

BESOINS ET PISTES D'AMÉLIORATION

- **Un lieu d'accueil des habitants,** porteurs de projets et acteurs du territoire pour à la fois sensibiliser au projet urbain mais aussi proposer des permanences d'accompagnement avec le CAUE, l'animateur de l'OPAH-RU, l'ABF...
- Permettre à la Ville de **recevoir la délégation des compétences** de la part de l'intercommunalité concernant le projet de redynamisation du centre-ville
- Structurer le réseau des équipes portant les projets
- Avoir une meilleure visibilité sur l'articulation des différents dispositifs
- Avoir une meilleure connaissance de la dimension environnementale et énergétique du bâti ancien

Portrait de Figeac

Fiche d'identité de Figeac

Région **Occitanie**
 Département : **Lot**
 Maire : **André MELLINGER**
 Nombre d'habitants : **10 527 habitants**
 Intercommunalité : **Communauté de communes du Grand Figeac (92 communes et 45 161 habitants), présidée par Vincent Labarthe, élu dans le village de Sainte-Colombe et vice-président au Conseil Régional d'Occitanie**

Ville d'art et d'histoire depuis 1990 devenu **Pays d'art et d'histoire** en 2017

Documents d'urbanisme : PLUi en cours d'élaboration depuis janvier 2019 et PLH en cours d'élaboration. Actuellement à Figeac, il existe un PLU qui date de 2011 et qui est en cours de révision. Un RLP est en vigueur depuis 2011.

SPR : Création d'un secteur sauvegardé avec un PSMV approuvé depuis 1999, réalisé par Alexandre Melissinos et Gilles Séraphin. Il n'y a pas de volonté de le modifier ou le réviser pour le moment.

Le Grand-Figeac fait partie :

- pour certaines de ses communes du **PNR des Causses de Quercy**.
- des **Grands Sites d'Occitanie**
- des conventions Bourgs-centres de la Région
- des territoires du « Plan Dauge » ayant bénéficié des ateliers des territoires, mis en place par le Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

GOUVERNANCE/COMPÉTENCES

• **Compétence urbanisme intercommunale** : La compétence en matière de PLU est à l'intercommunalité. Le service instructeur du droit des sols est mutualisé à l'échelle de l'intercommunalité.

• **Patrimoine et SPR** : Le service patrimoine est mutualisé entre la ville et la communauté de communes. L'instruction des dossiers sur le périmètre du SPR est faite conjointement par le service patrimoine et le service urbanisme. L'étude des dossiers et la rencontre des porteurs de projet sont réalisées par un groupe de travail comprenant l'ABF, les élus et les techniciens de la ville et de la communauté de communes. La gestion de ce groupe de travail est assurée par le service patrimoine.

• Une personne de la communauté de communes est en charge de la « mission Dauge » et anime des « AMOUP » (Assistance à Maîtrise d'œuvre urbaine et patrimoniale) pour les communes de l'intercommunalité.



Vue aérienne de Figeac au bord du Célé
 Photo Dominique Viet – CRT Occitanie

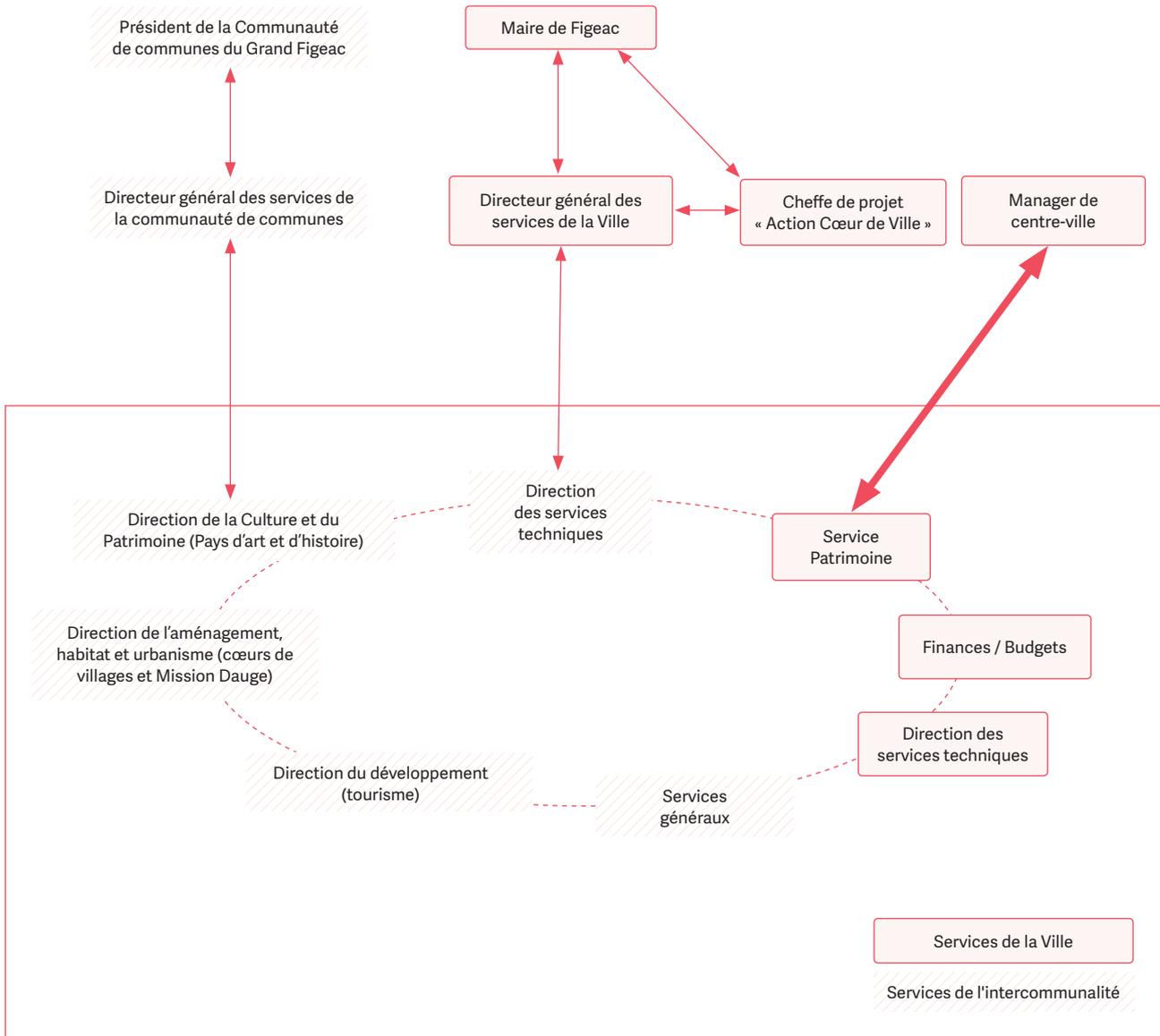
• **Animation du programme « Action Cœur de Ville » sous la responsabilité de la direction générale des services de la ville** : Une cheffe de projet « Action Cœur de Ville » anime le programme. Elle est directement rattachée au DGS de la ville qui coordonne l'ensemble des actions. Un comité local du projet, composé des services et élus de la ville et de la communauté de communes mais aussi des partenaires signataires de la convention, assure le suivi du programme.

PROJETS URBAINS DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

Lorsque le PSMV a été élaboré dans les années 1980, son rapport de présentation fixait 4 grands objectifs :

- Sauvegarder le patrimoine architectural de la cité et rendre à nouveau visible sa qualité et sa valeur.
- Donner une cohérence au paysage urbain historique de la ville et en faire un levier de développement économique, social, culturel et touristique.
- Inciter la restauration et la réhabilitation de l'habitat en centre ancien.
- Favoriser le dynamisme commercial du centre historique et enrayer le déclin démographique du centre ancien qui tendait à se dépeupler depuis les années 1950. Les méthodes d'analyses et les projets développés ont été utilisés par la suite dans le PLU de Figeac, avec la création de zones d'intérêt patrimonial pour le bâti des années 1920-30 mais aussi pour protéger le patrimoine bâti rural de la commune. Actuellement, des repérages sont en cours pour proposer des protections patrimoniales au niveau du PLUi.

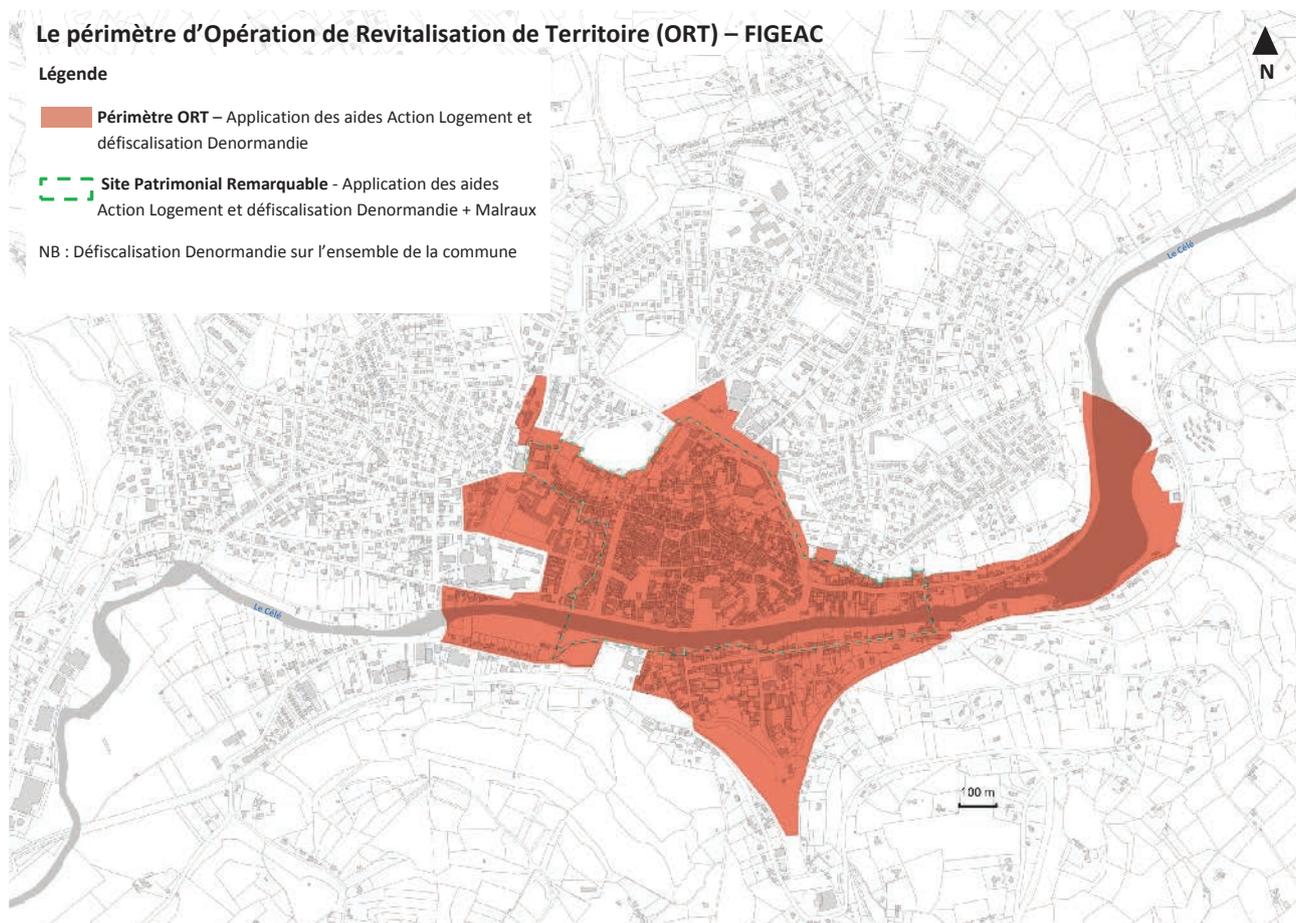
ORGANIGRAMME DES SERVICES AUTOUR D'« ACTION CŒUR DE VILLE »



LES PERSONNES RENCONTRÉES POUR L'ENQUÊTE

- André Mellinger, Maire de Figeac et 1^{er} vice-président au Grand Figeac
- Antoine Soto, Adjoint au maire en charge de l'urbanisme, Ville de Figeac
- Marie-Claire Luciani, Maire-adjointe en charge de la culture et du patrimoine, Ville de Figeac
- Marta Luis, conseillère municipale en charge du commerce et du tourisme, Ville de Figeac
- Christian Caudron, conseiller municipal et vice-président au tourisme, Grand Figeac
- Jean-Marc Bougon, Directeur général des services de Figeac
- Chloé Escapoulade, cheffe de projets « Action Cœur de Ville », Ville de Figeac
- Priscilla Malagutti, Chargée de la réhabilitation du patrimoine bâti, Ville de Figeac
- Pierre Kovacic, Directeur de l'Office de tourisme, Grand Figeac
- Gladys Karroum, Manager de Centre-ville, Ville de Figeac
- Céline Dubarle, Mission Dauge, Grand Figeac
- Pierre Sicard, ABF du Département du Lot

LES DIFFÉRENTS PÉRIMÈTRES DE LA VILLE



LE PROGRAMME DE LA CONVENTION « ACTION CŒUR DE VILLE »

Afin de redynamiser le cœur de ville, la convention « Action Cœur de Ville » de Figeac a déterminé 2 diagnostics et 3 actions matures dans les 5 axes d'intervention suivants :

Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre -ville ;

- Etude pré-opérationnelle OPAH-RU
- Aide à la restauration des façades (en lien aussi avec l'axe 4)

Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;

- Approfondissement du diagnostic du pôle commercial de Figeac, réalisé en 2016 par la CCI du Lot

Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;

- Approfondissement du schéma communal de déplacements approuvé en 2014 (en lien avec les 4 autres axes)

Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;

- Restauration de la maison médiévale de la rue Séguier (étude archéologique) et acquisition propriété mitoyenne (en lien aussi avec l'axe 1)

ETAT DES LIEUX DES ACTIONS DU PROGRAMME « ACTION CŒUR DE VILLE » AU MOMENT DE L'ENQUÊTE

- **Maison Rue Séguier** : Le projet a été présenté dans le cadre de « Réinventons nos cœurs de ville ». Il a été retenu parmi les 57 villes bénéficiant d'un accompagnement personnalisé pour la préparation d'un appel à projet. C'est un projet mixte mêlant habitat, espace de bureaux, espace d'exposition... qui souhaite être un modèle de réhabilitation responsable du bâti, en termes d'enjeux énergétiques, environnementaux et patrimoniaux. L'objectif est aussi d'offrir des espaces et services recherchés en centre-ville (lieu de consommation, de travail, de loisirs et de vie). L'étude archéologique a été finalisée et a permis d'identifier les éléments patrimoniaux à conserver et mettre en valeur.

• **Etude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU** : L'étude a été menée à partir de juillet 2019 pour une durée de 6 à 8 mois. Elle propose un certain nombre de mécanismes, notamment coercitifs qui permettront de réaliser des opérations très complexes sur des immeubles très menacés. 1/3 des immeubles seront traités au cas par cas.

• **L'aide à la restauration des façades** : Elle a été poursuivie pour 3 années consécutives après une première année expérimentale concluante. En 2018 : sur 19 demandes reçues, 13 aides à la façade ont été attribuées. La ville lance aussi une aide à l'embellissement des vitrines et enseignes commerciales et artisanales sur le périmètre du SPR sur la base des propositions du PSMV. C'est un dispositif incitatif pour encourager les travaux d'embellissement et de modernisation.

• **Les diagnostics autour de la revitalisation commerciale et les mobilités** : Un observatoire du commerce sur le centre-ville de Figeac a été mis en place, suite notamment à une étude menée par l'EPARECA sur les comportements d'achat. Un parcours marchand et des propositions d'actions ont été identifiés. Ces diagnostics avaient commencé avec les ateliers des territoires de la Mission Dauge et ont été prolongés par une étude du bureau d'études AID. Un guichet unique a été mis en place autour des questions de commerce auprès de la manager de centre-ville.

Le périmètre de l'ORT a aussi été approuvé. Il comprend le centre historique situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable, concentrant les activités et fonctions du centre-ville (habitat, commerce, service, offre culturelle), ainsi que ses abords connectés, regroupant des fonctions de résidence, de loisirs, de services et d'équipements, complémentaires à l'hyper centre plus ancien.

LES PARTENAIRES ASSOCIÉS DANS LE CADRE D'« ACTION CŒUR DE VILLE »

- Ville de Figeac
- Communauté de communes du Grand Figeac
- L'Etat
- Région Occitanie
- Département du Lot
- Agence nationale de l'habitat
- La Caisse des Dépôts et Consignations
- Action Logement
- PETR Quercy et Vallée de la Dordogne
- L'Etablissement Public Foncier d'Occitanie
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Lot
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Lot
- L'association Sites et Cités remarquables de France
- Le CAUE du Lot

BESOINS ET PISTES D'AMÉLIORATION

- Améliorer la collaboration entre le délégataire d'aide à la pierre et l'ABF dans le suivi des dossiers de subventions octroyées dans les dispositifs de l'Anah
- Développer une meilleure connaissance des comportements thermiques et environnementaux du bâti ancien sur Figeac pour mieux accompagner des réhabilitations responsables. Il peut être imaginé de créer une annexe dans le règlement du PSMV autour de ce sujet.
- Favoriser l'appropriation des dispositifs de fiscalité en centre ancien par l'ensemble des acteurs : du propriétaire à l'investisseur, en passant par les notaires, agences immobilières et banques.

Portrait de Moulins

Fiche d'identité de Moulins

Région **Auvergne-Rhône-Alpes**

Département : **Allier**

Maire : **Pierre-André PERISSOL**

Nombre d'habitants : **19 613 habitants**

Intercommunalité : **Communauté d'Agglomération de Moulins Communauté (65 451 habitants-44 communes) présidée par Pierre-André PERISSOL, maire de Moulins**

Ville d'art et d'histoire depuis 1997 devenu **Pays d'art et d'histoire** en novembre 2019

Documents d'urbanisme : PLU approuvé en 2017 et PLH approuvé depuis 2014

SPR : création d'une AVAP en 2012. Etude réalisée par le cabinet Bailly-Leblanc.

2 autres SPR sur la communauté d'agglomération : 1 à Souvigny depuis 2008 et 1 à Besson depuis 2008. Les 2 sont issus de ZPPAUP.



Rue du centre ancien de Moulins
© Sites & Cités

GOUVERNANCE/COMPÉTENCES

- **Compétence urbanisme communale** : La compétence d'urbanisme, et la gestion des documents de planification, sont restés à la ville. L'instruction est mutualisée à l'échelle de l'agglomération et concerne l'instruction de dossiers pour les SPR de Souvigny et Besson. Pour le SPR de Moulins, une instruction commune est faite par les services de la ville et de l'agglomération.

- **Pays d'art et d'histoire** : Une compétence supplémentaire a été créée le 2 mars 2018 pour que Moulins Communauté porte la candidature et in fine le label « Pays d'art et d'histoire ». Le service patrimoine est mutualisé auprès de Moulins Communauté depuis janvier 2018. Ce projet est intégré à la convention « Action Cœur de Ville » de Moulins. Le label a été étendu en novembre 2019.

- **Animation du programme** « Action Cœur de Ville » par le service urbanisme de la ville : La convention « Action Cœur de Ville » a été élaborée par différents services de l'agglomération et de la ville. Aujourd'hui c'est l'agglomération qui pilote le programme d'« Action Cœur de Ville » pour sa ville-centre mais avec une animation gérée par la direction urbanisme de la ville.

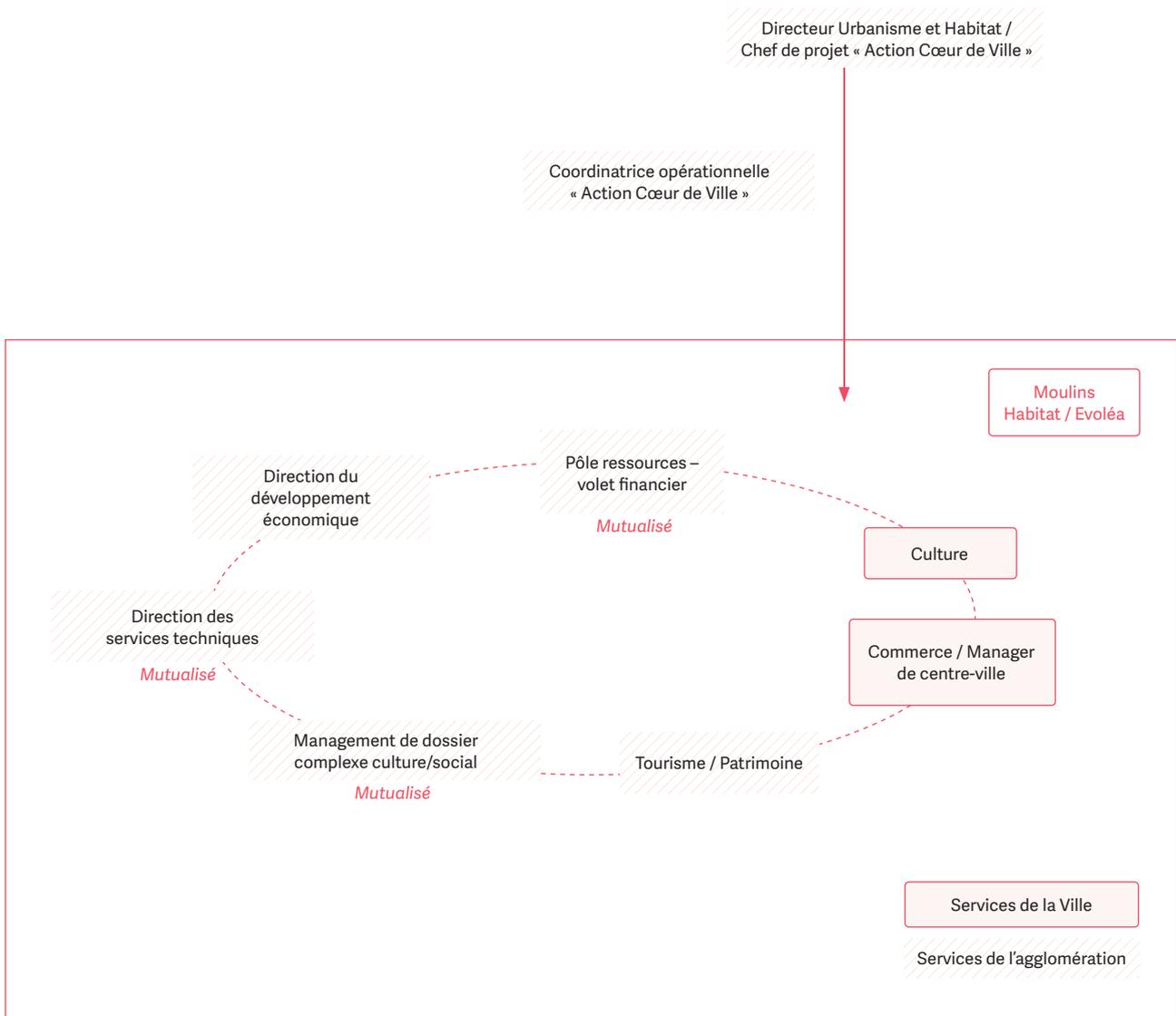
PROJETS URBAINS DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

- Le PLU a été approuvé après la création de l'AVAP. Plusieurs axes du PADD déclinés par la suite dans le règlement et le zonage du PLU prennent ainsi en considération le règlement de l'AVAP et place le centre historique au cœur du projet urbain.

- Une des orientations d'aménagement du PADD du PLU s'intitule « Préserver un cœur historique attractif et animé ». Il concerne une partie du périmètre du SPR et est dédié à un projet de redynamisation globale du centre ancien via le logement, les espaces publics, le stationnement et le commerce. Une autre orientation d'aménagement est dédiée à la mise en valeur du centre historique et l'articulation. L'objectif est d'articuler le PLU et le SPR en déclinant plusieurs actions favorisant le lien entre la périphérie, le centre historique et ses entrées de ville.

- L'AVAP insiste aussi sur le patrimoine paysager en intégrant dans le périmètre du SPR une partie des rives de l'Allier et le projet de relier avec un second franchissement les 2 rives. Le PLU vient compléter ce projet urbain en développant une orientation d'aménagement entièrement dédiée à ce patrimoine paysager et le développement de liens entre les 2 rives.

ORGANIGRAMME DES SERVICES AUTOUR D'« ACTION CŒUR DE VILLE »



LES PERSONNES RENCONTRÉES POUR L'ENQUÊTE

- Pierre-André Perissol, Maire et président de l'agglomération
- Dominique Legrand, Adjointe urbanisme, commerce, logement, cadre de vie et personnel municipal
- Betty Houssais, Conseillère déléguée en charge des personnes âgées et du patrimoine
- Marguerite de Gentil Baichis – Chargée de mission tourisme à Moulins Communauté
- Guenolla Thivolle – Adjointe à l'animatrice du Patrimoine, Moulins Communauté

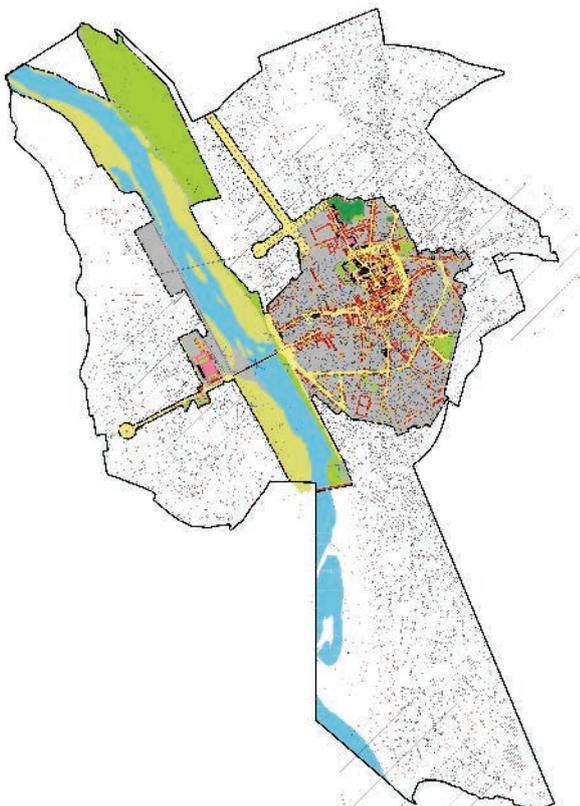
- Benoît Guyot, Responsable du service urbanisme de la Ville de Moulins, en charge du projet « Action Cœur de Ville »
- Chloé Dort, Coordinatrice du programme « Action Cœur de Ville »
- Laurent Poirier, Délégué départemental de l'Allier, Fondation du Patrimoine
- Pascal Giacomoni, Directeur Développement et Patrimoine, Evolée
- Cyril Martin, Manager de centre-ville, ville de Moulins
- Mathieu Pradel, en charge du service culture, communication et guide-conférencier à la Ville de Souvigny

LES DIFFÉRENTS PÉRIMÈTRES DE LA VILLE

Périmètre ORT



Périmètre SPR



© Moulins Communauté

LE PROGRAMME DE LA CONVENTION « ACTION CŒUR DE VILLE »

Afin de redynamiser le cœur de ville, la convention « Action Cœur de Ville » de Moulins a déterminé 6 diagnostics et 11 actions matures.

Les diagnostics concernaient principalement :

- L'hôtellerie et la restauration. Celui-ci a été reporté.
- La mise en scène globale du territoire. Cela s'est transformé en une opération de mapping vidéo sur des bâtiments emblématiques du territoire
- Une étude sur la stratégie de développement économique qui est en cours avec le bureau d'études Inno STD.
- Un audit fiscal du territoire, qui a été reporté.
- Une étude stratégique sur la création d'un Cluster « Artisanat de luxe, Design et Métiers d'art » qui a abouti à un projet valorisé dans le programme « Réinventons nos cœurs de ville ».
- Une étude sur les professions médico-sociales.

En ce qui concerne les actions matures :

Axe 1 – De la réhabilitation à la reconstruction : vers une offre attractive de l'habitat en centre -ville ;

- Des opérations d'acquisition-amélioration sur plusieurs rues du centre-ville de Moulins
- Une restauration complète d'un immeuble d'un intérêt patrimonial remarquable dans le centre-ville pour créer du logement
- La reconstruction d'un quartier en politique de la ville, à la périphérie du centre historique

Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;

- Mise en œuvre du plan d'actions pour la redynamisation du commerce de centre-ville

Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;

- Création d'un second franchissement de la rivière Allier
- Aménagement du pont de fer et des berges afin d'y favoriser les modes de déplacements doux

Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;

- Travaux de restauration et de réhabilitation du Théâtre Municipal
- Extension du Centre national du costume de scène
- Passage en « Pays d'art et d'histoire »

Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics ;

- Création d'une résidence senior située dans le centre-ville de Moulins
- Restructuration d'une offre de services, logement et accompagnement au niveau de l'hôpital

ETAT DES LIEUX DES ACTIONS DU PROGRAMME « ACTION CŒUR DE VILLE » AU MOMENT DE L'ENQUÊTE :

• **Les opérations d'acquisition-amélioration** : Evoléa, anciennement Moulins Habitat, bailleur social, en fort partenariat avec Action Logement, a déjà livré une opération. 4 autres sont en chantier et devraient être livrées entre 2020 et 2022.

• **La restauration de l'immeuble d'intérêt patrimonial rue Denain** : la maîtrise d'œuvre a été désignée. L'opération devrait être livrée pour 2022.

• **La mise en œuvre du plan d'actions pour la redynamisation du commerce en centre-ville** : la Ville de Moulins a mis en place un chèque local, Moulins Kdo depuis 2018, qui fonctionne très bien puisque 115 commerces et services sont adhérents et plus de 110 000 € de chèques ont été commandés en quelques mois. La ville de Moulins lance une analyse des flux piétons à travers des capteurs installés dans les rues. Des actions d'habillage des vitrines ont aussi été réalisées sur les vitrines vacantes.

• **La création d'un second franchissement de la rivière de l'Allier** : l'enquête publique a été réalisée entre septembre et octobre 2019.

• **L'aménagement du pont de fer et des berges** : Les travaux sur le pont de fer ont commencé en juin 2019. En ce qui concerne le projet de requalification des berges, une grande concertation a été réalisée avec différents ateliers sur le marché ou en salle et des réunions publiques.

• **La réhabilitation du Théâtre Municipal** : Les travaux sont terminés et l'inauguration a eu lieu en décembre 2019.

• **L'extension du Centre national du costume de scène** : le permis de construire était en cours d'instruction au moment de l'enquête.

• **Le passage en « Pays d'art et d'histoire »** : Le label a été obtenu en novembre 2019. Il est prévu maintenant un projet d'extension du CIAP avec l'ajout d'une salle supplémentaire, un système de « CIAP éclaté » avec notamment l'implantation de bornes numériques et la création d'un centre d'interprétation du patrimoine naturel sur les bords de l'Allier.

• **La création d'une résidence senior et le projet autour de l'hôpital** : Les études ont été réalisées. Le

projet est en cours de réalisation avec les partenaires. La future résidence senior Sainte-Marie devrait se situer en centre-ville, dans le périmètre du SPR. Le projet a été étudié par la commission locale. Celle-ci a approuvé le programme qui comporte des opérations de rénovation, de restauration et un maintien de la chapelle.

En plus de ces actions matures de la convention, la ville et l'agglomération de Moulins ont initié d'autres actions complémentaires :

• La création d'un cluster autour de l'artisanat de luxe du design et des métiers d'art dans un ancien cinéma. Ce projet a fait l'objet d'une sélection dans le cadre de « Réinventons nos cœurs de ville ».

• La mise en lumière de bâtiments emblématiques du territoire, grâce à un système de « mapping » qui a déjà été réalisé pendant l'été et les fêtes de Noël 2019 sur certaines façades de la ville des deux côtés de l'Allier, notamment sur le Centre national du Costume de Scène et de la Scénographie mais aussi sur le théâtre municipal, l'église du Sacré-Cœur, l'Hôtel de ville ou la prieurale de Souvigny

• La relance d'une OPAH-RU, avec la mise en place d'une étude pré-opérationnelle. Une OPAH-RU a déjà été réalisée entre 2011 et 2017. Ses objectifs qualitatifs étaient :

- articuler la réhabilitation avec le renouvellement urbain
- rééquilibrer le parc de logements en développant la part des propriétaires occupants
- réhabiliter les immeubles dont le positionnement urbain est stratégique, en soutenant l'initiative privée ou via l'acquisition publique
- lutter contre l'habitat indigne ou dangereux
- améliorer la qualité résidentielle (réhabilitation des parties communes, curetage, adaptation au vieillissement, performance énergétique)
- préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural
- accompagner le relogement des ménages pendant les travaux
- développer le conventionnement des loyers avec et sans travaux
- lutter contre la précarité énergétique

En termes d'objectifs quantitatifs ce sont : 65 logements privés indignes et très dégradés qui ont été traités ; 55 logements de propriétaires bailleurs et 55 logements privés réhabilités, hors lutte contre l'habitat indigne ou habitat dégradé ; avec 10 aides pour l'autonomie de la personne.

LES PARTENAIRES ASSOCIÉS DANS LE CADRE D'« ACTION CŒUR DE VILLE »

- La Ville de Moulins
- Moulins Communauté
- Evoléa
- Les Services de l'Etat : Préfecture, DDT, DIRECCTE, DRAC, UDAP
- L'Anah
- La Caisse des Dépôts et Consignations
- Action Logement
- Le Conseil Régional
- Le Conseil Départemental
- La Chambre de Commerce et d'Industrie
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat

BESOINS ET PISTES D'AMÉLIORATIONS

- Disposer d'un outil pour **mieux communiquer sur l'utilisation d'éco-matériaux** dans la réhabilitation du bâti ancien.
- Organiser un temps de rencontre et **d'échanges avec les acteurs locaux** (notaires, agences immobilières, artisans, architectes du patrimoine, ABF, expert et les services) autour du SPR.
- Permettre une **meilleure appropriation du SPR** et de son règlement par les habitants.
- Bénéficier d'une formation pour les services, hors direction de l'urbanisme, sur les fondements du droit de l'urbanisme, sur les documents de planification et sur la gestion d'un SPR.



Portrait de Périgueux

Fiche d'identité de Périgueux

Région **Nouvelle-Aquitaine**

Département : **Dordogne**

Maire : **Antoine AUDI**

Nombre d'habitants : **29 966 habitants**

Intercommunalité : **Agglomération du Grand Périgueux (103 200 habitants pour 43 communes)**

Président de l'intercommunalité : **Jacques AUZOU, maire de Boulazac-Isle-Manoire**

Ville d'Art et d'Histoire depuis 1987

Zone UNESCO avec les chemins de Saint-Jacques de Compostelle

Documents d'urbanisme : PLU révisé en 2011 et approbation en décembre 2019.

SPR : Création du secteur sauvegardé en 1970. Révision/extension du PSMV en cours depuis 2017 pour une approbation prévue en 2021, réalisée par le cabinet Lavigne pour intégrer l'habitat l'habitat du XIX^e siècle. L'AVAP a été approuvée en 2018.



Vue aérienne du centre de Périgueux
Photo de Dominique Louis Aero-D-Cllic

GOUVERNANCE/COMPÉTENCES

• **Compétence urbanisme intercommunale** : La compétence du PLU et donc du SPR (PSMV et AVAP) a été transférée à l'Agglomération du Grand Périgueux depuis le 1^{er} octobre 2015. Cependant la direction du patrimoine de la ville est étroitement associée à la révision du PSMV et les délibérations sont conjointes entre la ville et l'Intercommunalité.

• **Ville d'art et d'histoire** : la Direction du patrimoine de la ville anime le label « Ville d'art et d'histoire » et participe aux visites d'immeubles réalisées dans le cadre de la révision du PSMV.

• **Animation du programme « Action Cœur de Ville » par la ville** : Le Chef de projet « Action Cœur de Ville », dont le poste est financé par la ville, le Grand Périgueux et l'Anah, assure le pilotage et le suivi du programme « Action Cœur de Ville ».

PROJETS URBAINS DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION :

• Les révisions du PLU et de l'AVAP se sont déroulées simultanément, l'AVAP vient en complémentarité du

PSMV en protégeant le quartier du centre-ville de Périgueux qui n'est pas couvert par celui-ci.

La révision du PLU a permis de créer un réel outil de projet qui intègre un PLH, PDU et Plan Climat Air Énergie Territorial.

• Dans le cadre de la révision/extension du PSMV, le cabinet d'étude Lavigne réalise la visite de plus de 1 200 immeubles (1^{ère} étape d'un observatoire) dont la fin est programmée pour avril 2021. Ce travail de diagnostic permettra de constituer un fichier immeuble, réel atout pour avoir une vision des potentialités du cœur de ville.

PERSONNES RENCONTRÉES LORS DES ATELIERS

Table-Ronde Médiation et participation citoyenne - Tourisme :

- Cécile Toulat, Adjointe à la culture, à la communication et aux relations avec les administrés dans le cadre de la médiation, Ville de Périgueux
- Thierry Dessolas, Directeur de la culture, Ville de Périgueux
- Martine Balout, Directrice du Patrimoine, Ville de Périgueux
- Magali Condaminas, Cheffe de service urbanisme, Ville de Périgueux
- Kitty Vaillant-Lambert, Directrice de l'Office du Tourisme intercommunal, Grand Périgueux

Table-Ronde Logement :

- Xavier Arnold, ABF de Dordogne
- Natacha Borne, Responsable Service Habitat et Renouvellement urbain, Grand Périgueux
- Marie-France Bunel, Service Habitat et Renouvellement urbain, Grand Périgueux
- Stéphane Honoré, Chef de projet « Action Cœur de Ville », Ville de Périgueux

- Gérard Tenailon, Conseiller municipal Délégué aux questions d'autorisations et d'urbanisme, Ville de Périgueux

Table-Ronde Commerce :

- Cécile Courtiade, Chargée d'opérations urbaines, Ville de Périgueux

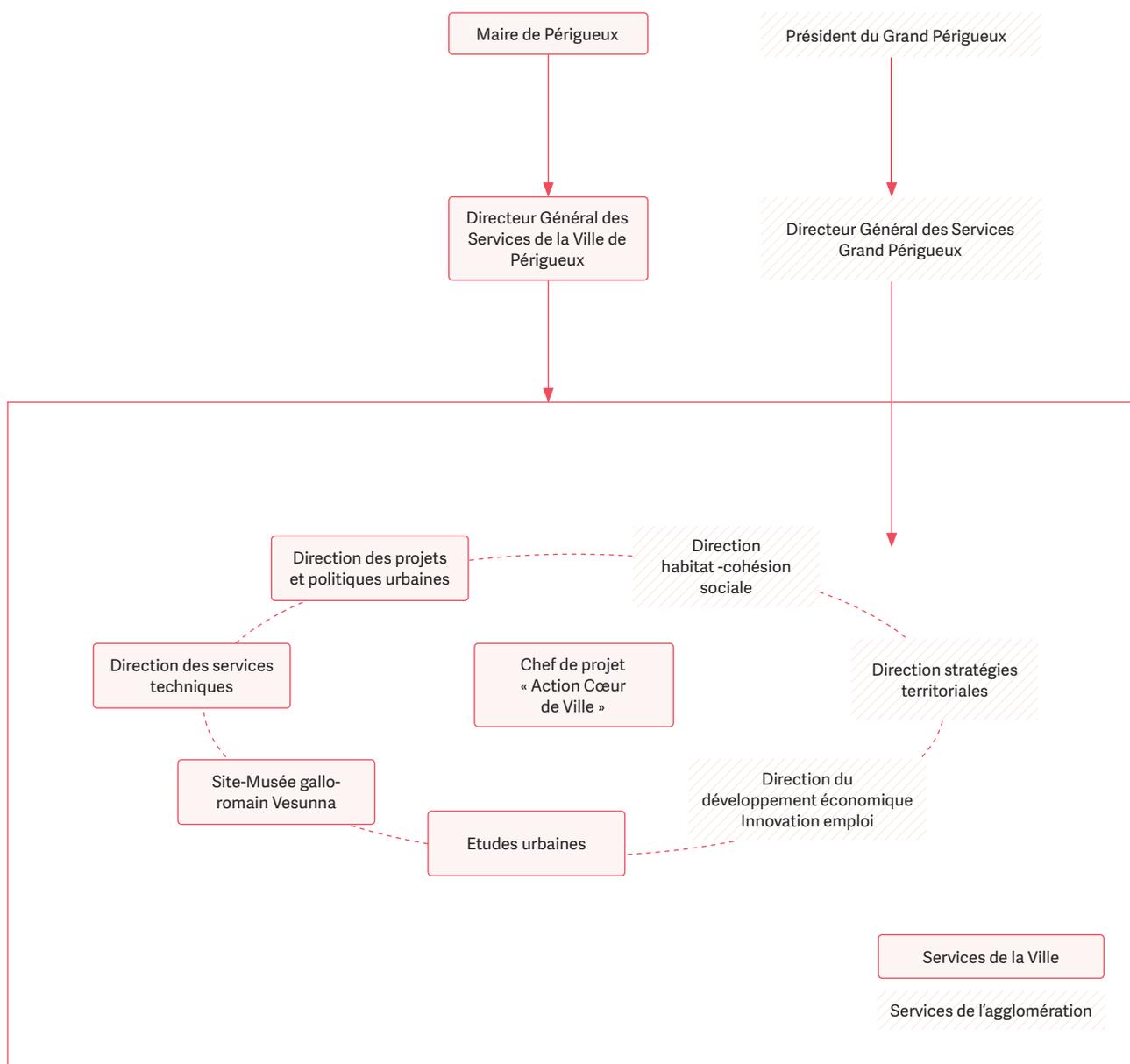
- Laurence Datrier, Maire-Adjoint au tourisme et à la promotion du patrimoine, Ville de Périgueux

- Jean-François Despages, Directeur Affaires générales et juridiques, Ville de Périgueux

- Hélène Demarcq, Adjoint au Directeur Affaires générales et juridiques, Ville de Périgueux

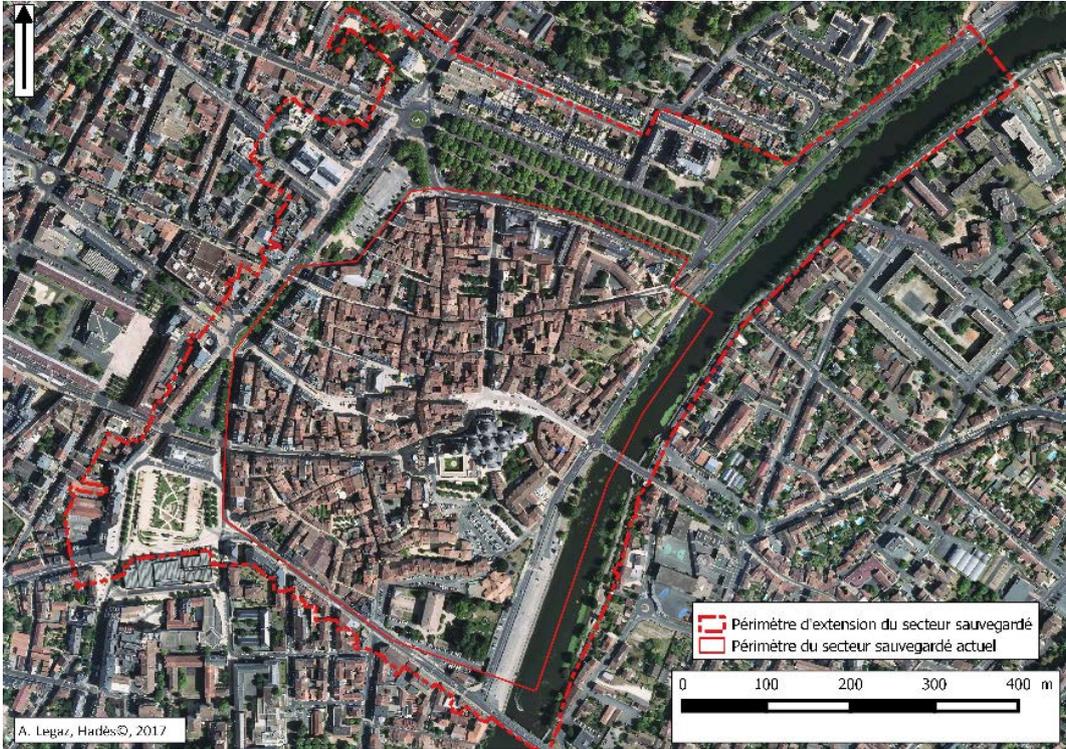
- François Pellegeay, Directeur des Politiques urbaines, Ville de Périgueux

ORGANIGRAMME DES SERVICES AUTOUR D'« ACTION CŒUR DE VILLE »



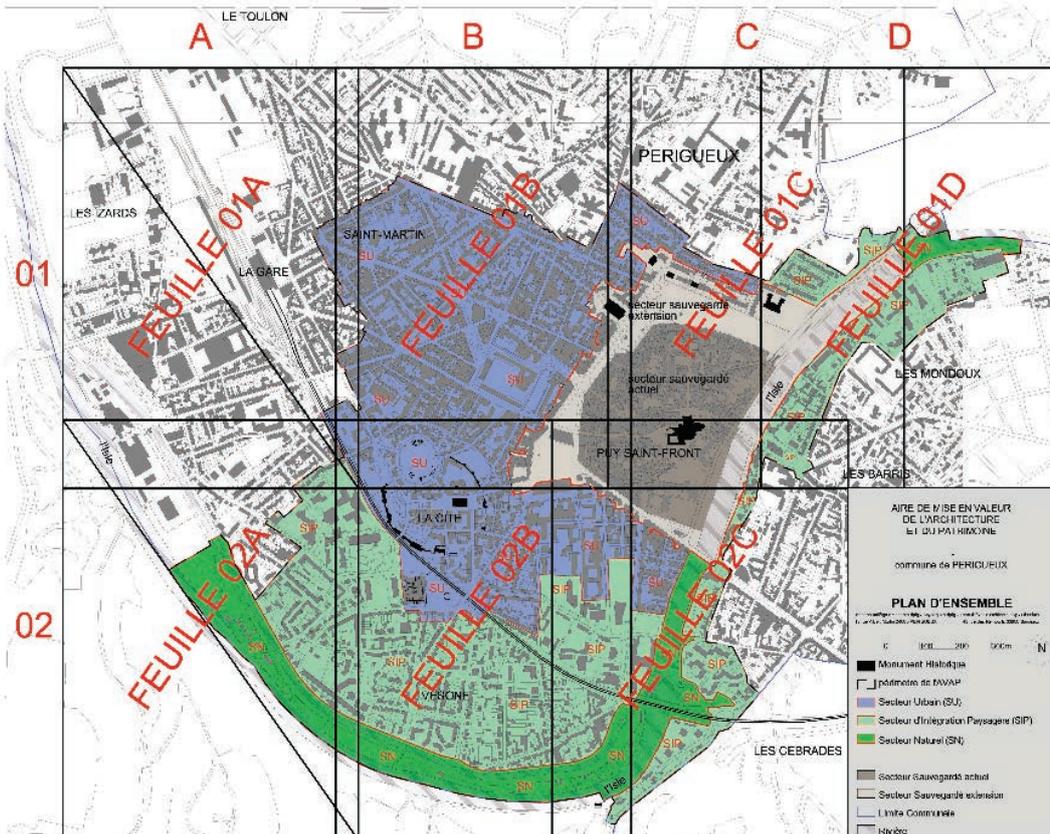
LES DIFFÉRENTS PÉRIMÈTRES DE LA VILLE

Périmètre du PSMV et de son extension



© Ville de Périgueux

Périmètre de l'AVAP



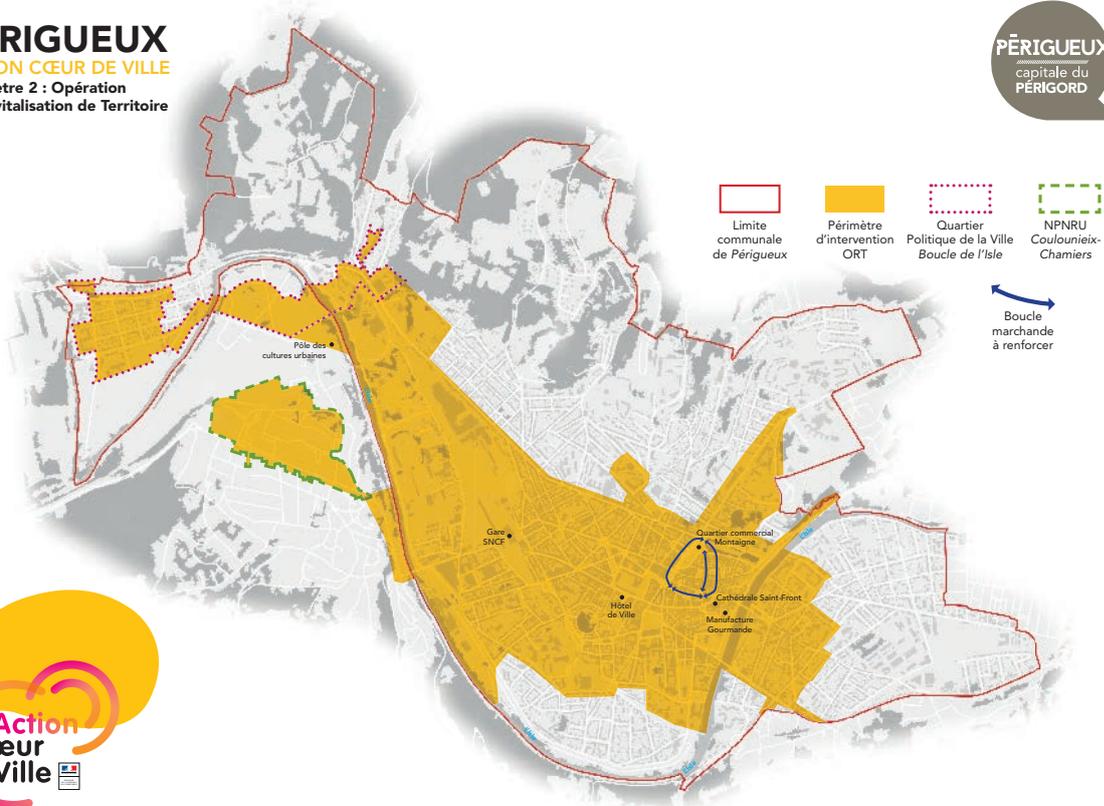
Périmètre de l'ORT

PÉRIGUEUX

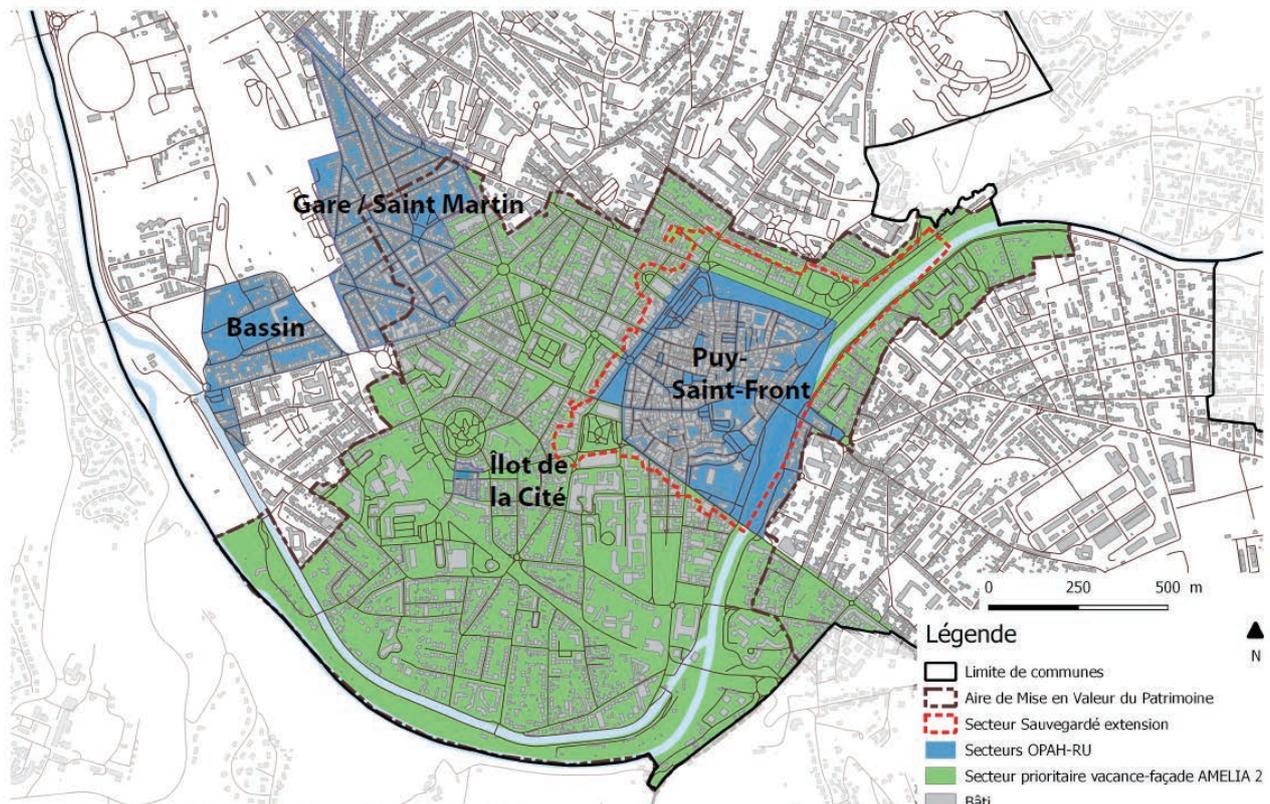
ACTION CŒUR DE VILLE

Périmètre 2 : Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)

PÉRIGUEUX
capitale du PÉRIGORD



Périmètre de l'OPAH-RU



LE PROGRAMME DE LA CONVENTION « ACTION CŒUR DE VILLE »

Afin de redynamiser le cœur de ville, la convention « Action Cœur de Ville » de Périgueux a orienté ses actions matures en fonctions de 4 des 5 axes d'intervention identifiés :

Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre -ville

- Lancement d'un OPAH-RU AMELIA 2 2019-2024 : objectif de 1455 logements réhabilités sur 5 ans dont 30% de propriétaires occupants et 70% de bailleurs.

Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré

- Recrutement d'un manager de centre-ville
- Opération FISAC Aides directes aux entreprises
- Etude préliminaire pour un dispositif d'action foncière commerciale
- Création d'un pôle de transformation numérique "Digital Valley"
- Création d'un pôle de regroupement des services de l'agglomération dans le quartier de la gare
- Pôle de l'Economie Sociale et Solidaire et des Cultures Urbaines
- La « Fabrique à entreprendre », Maison de l'Emploi du Grand Périgueux

Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

- Aménagement de deux passerelles de connexion Ouest-Est pour des modes de déplacements doux

Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, les espaces publics et le patrimoine

- Requalification des boulevards
- Réaménagement « grand centre-ville » : Cours Saint-Georges et Place Faidherbe

Stratégie Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics

- Pas d'actions matures.

ETAT DES LIEUX DE L'AVANCEMENT DES ACTIONS EN LIEN AVEC LE PÉRIMÈTRE DU SPR AU MOMENT DE L'ENQUÊTE :

- **Lancement de l'OPAH-RU Amélia 2** en janvier 2019 dont le suivi et l'animation sont gérés par Soliha. 274 dossiers ont été traités sur la première année. Périgueux a également conventionné avec Action Logement autour de 20 immeubles identifiés. D'autres systèmes d'aides à la réhabilitation provenant de la ville et de l'Agglomération ont été mis en place : bonus développement durable et aide au ravalement de façades.

• Opération FISAC Aides directes aux entreprises :

Le FISAC a permis de financer plusieurs dispositifs tels que l'aide à l'installation la première année, le recrutement d'un manager de centre-ville prévu pour 2020, les travaux de restauration des façades, des intérieurs et des devantures commerciales.

• Etude préliminaire pour un dispositif d'action foncière commerciale :

Une étude sur les besoins du commerce et quelle action foncière associée pour un portage temporaire des cellules (pour proposer des surfaces plus grandes en discussion avec l'EPF) a été réalisée (18 immeubles ciblés).

- **Requalification des boulevards** : travaux réalisés en 2019.

• Réaménagement « grand centre-ville » : Cours

Saint-Georges et Place Faidherbe : travaux réalisés en 2019.

LES PARTENAIRES ASSOCIÉS DANS LE CADRE D'« ACTION CŒUR DE VILLE »

- Ville de Périgueux
- Grand Périgueux
- Soliha
- Anah
- Les Services de l'Etat : Préfecture, DDT, DIRECCTE, DRAC, UDAP
- Action logement
- EPF Nouvelle-Aquitaine
- Banque des Territoires
- Conseil départemental de la Dordogne
- Région Nouvelle-Aquitaine

BESOINS ET ENJEUX SUR LE TERRITOIRE

- Tendre vers un système d'attributions de subventions ciblées sur des travaux plus qualitatifs.
- Réflexion sur la stratégie d'incitation à la production de typologie de logements souhaitée
- (Ré)introduire une culture d'élaboration des projets de travaux sur les immeubles avec l'ABF, la ville, le pétitionnaire, voire l'Agglomération et le délégataire Anah
- Etablir une stratégie de recherche d'investisseurs et faciliter l'appropriation des aides financières et dispositifs fiscaux disponibles
- Etudier comment l'EPF pourrait intervenir comme acteur foncier qui porterait les projets de commerces
- Mutation et remembrement des cellules commerciales
- Faire proposer des loyers plus en adéquation avec la réalité commerciale

Portrait de Fécamp

Fiche d'identité de Fécamp

Région **Normandie**

Département : **Seine-Maritime**

Maire : **Marie-Agnès POUSSIER-WINSBACK**

Nombre d'habitants : **18 900 habitants**

Intercommunalité : **Agglomération Fécamp Caux**

Littoral (39 319 habitants- 33 communes) présidée par Marie-Agnès POUSSIER-WINSBACK

Ville d'art et d'histoire depuis 1992

Documents d'urbanisme : PLUi approuvé en décembre 2019, RLPi en cours d'élaboration

SPR : Création de la ZPPAUP en 1997, étude réalisée par l'atelier Blanc et Duché. Révision de la ZPPAUP réalisée par le cabinet d'étude Gautier Bicheron et approbation de l'AVAP en mars 2018.

Grand Site « Côte d'Albâtre-Falaises d'Etretat »



Vue aérienne des bassins portuaires de Fécamp
Photo d'Uli Rohsaint

GOVERNANCE/COMPÉTENCES

• **Compétence urbanisme intercommunale** : La gestion des documents de planification urbaine (AVAP et PLUi) et l'instruction des autorisations d'urbanisme ont été transférées à la communauté d'agglomération Fécamp Caux Littoral depuis le 26/06/2015.

• **Ville d'art et d'histoire** : la Direction des affaires culturelles de la ville anime le label « Ville d'art et d'histoire » et prépare le renouvellement de la convention.

• **Animation du programme « Action Cœur de Ville » par la ville** : La convention « Action Cœur de Ville » a été élaborée par différents services de l'Agglomération et de la ville. La directrice du pôle « développement local et attractivité du territoire/programme « Action Cœur de Ville » cœur d'enfants » est chargée de la coordination et du suivi du programme.

PROJETS URBAINS DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

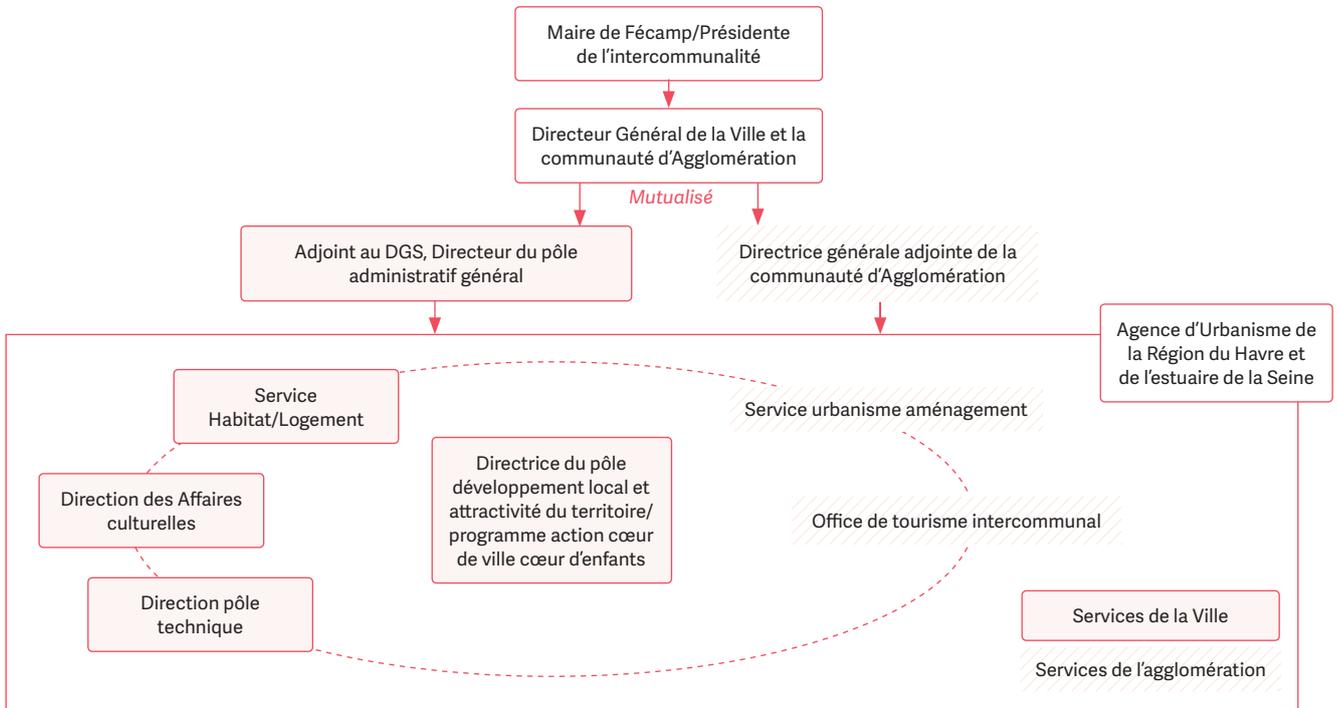
• La révision de la ZPPAUP en AVAP en 2018 a permis d'intégrer un volet développement durable au SPR qui prend désormais en compte l'enjeu de la biodiversité, l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ainsi que des systèmes de captation des énergies renouvelables.

• Le PLUi approuvé en décembre 2019 est un PLUi de projet qui intègre un PLH et un PDU à l'échelle intercommunale ainsi que des secteurs de projet tels que le projet hôtelier sur le secteur de l'arrière-port. Le périmètre du SPR est désormais situé en zone UP du PLUi (Zone urbaine à caractère patrimonial) qui se décline en trois secteurs : UPA (la ville dense ancienne), UPb (bourg ancien), Up (zone d'intérêt paysagère).

PERSONNES RENCONTRÉES

- Pierre Aubry, 1^{er} adjoint au Maire, chargé de la culture, Ville de Fécamp
- Marie-France Bougon, Conseillère municipale à la Culture, Ville de Fécamp
- Kévin Dubocage, Chargé de commercialisation Office intercommunal de Tourisme, Agglomération Fécamp Caux Littoral
- Virginie Sampic : Directrice des Affaires culturelles et label Ville d'Art et d'Histoire, Ville de Fécamp
- Manuel Martin, Chef de service archives – patrimoine, Ville de Fécamp
- Christelle Marzolf - directrice du pôle développement local et attractivité du territoire/programme « Action Cœur de Ville » cœur d'enfants, Ville de Fécamp
- Patrice Pusateri : Architecte des bâtiments de France

ORGANIGRAMME DES SERVICES AUTOUR D'« ACTION CŒUR DE VILLE »



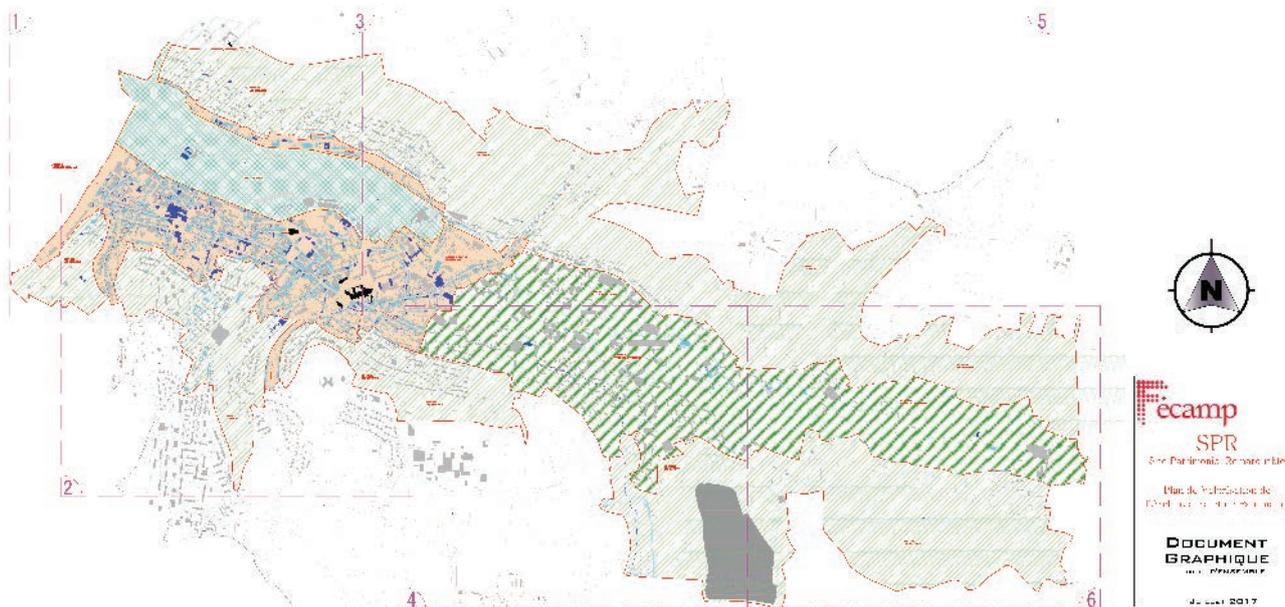
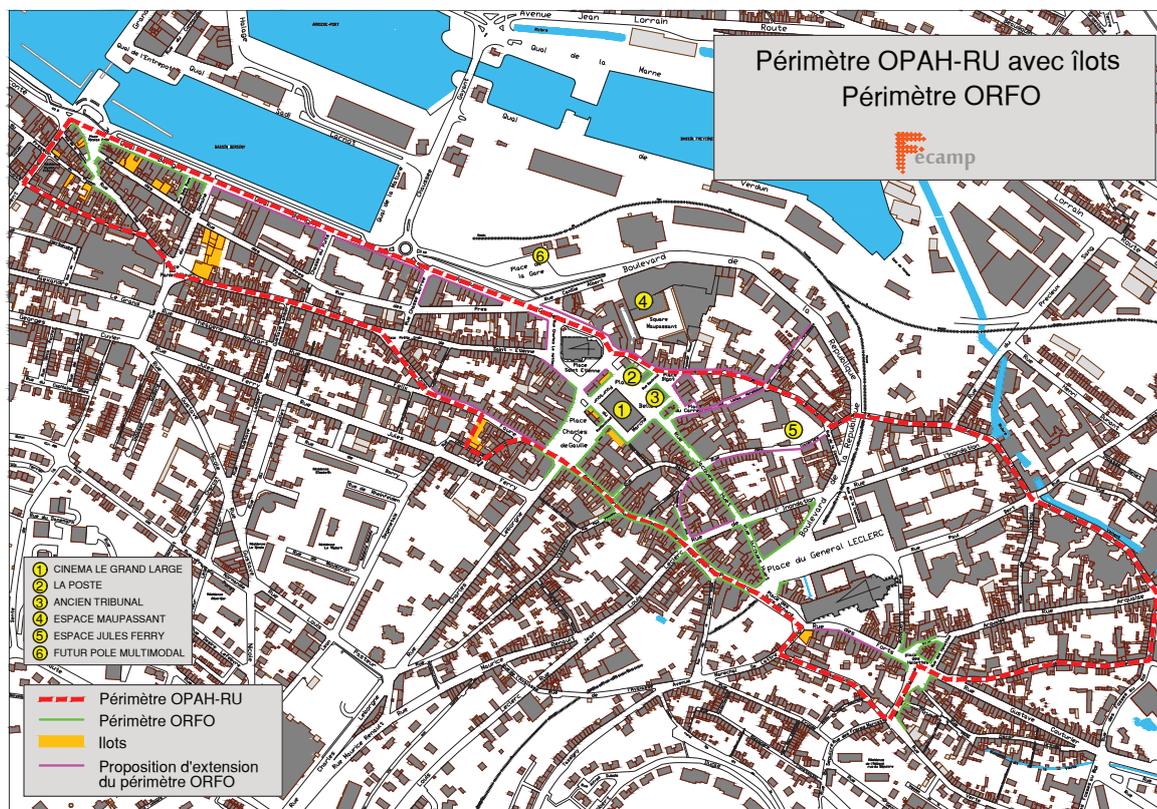
LES DIFFÉRENTS PÉRIMÈTRES DE LA VILLE

Le programme « Action Cœur de Ville » s'applique sur l'ensemble de la ville sauf la côte de la vierge.

Périmètre ORT



Périmètre OPAH-RU (centre-ville et port)



LEGENDE SANS ÉCHELLE

SECTEURS

- le centre historique
- les coteaux nord et sud
- le port
- la vallée de la Valmont

Protection au titre des MH ou des sites

- Monument historique classé ou inscrit
- Espace libre inscrit ou classé et site classé

Protection au titre du SPR

- Espace vert protégé
- Bâtiment de grand intérêt architectural
- Bâtiment d'intérêt architectural

- Limite secteur SPR
- Secteurs de projet
- Cones de vue remarquables

Maisons en série

Grands Lotissements

LE PROGRAMME DE LA CONVENTION « ACTION CŒUR DE VILLE »

Afin de redynamiser le cœur de ville, la convention « Action Cœur de Ville » de Fécamp a orienté ses actions matures en fonction des 5 axes d'intervention :

Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre -ville

- Travaux d'amélioration des performances énergétiques des résidences pour personnes âgées Jean Bart et Suffren (réhabilitation)
- Travaux de mise aux normes des résidences pour personnes âgées Jean Bart et Suffren
- Démolition et reconstruction de 35 logements par le bailleur Habitat 76 (neuf)
- Création de 8 logements dans la Poste – résorption de friche (réhabilitation)
- Logements Jules Ferry (réhabilitation)
- Création de 17 logements étudiants dans le projet de l'IFSI (réhabilitation)
- Programme de 32 logements au 931 rue JL Leclerc (neuf)
- Création de 35 logements et de 10 logements résidence jeunes salariés Boulevard Suzanne Clément (neuf)
- Création de 6 logements par un opérateur privé rue de Mer/rue des Pres (neuf)
- Action OPAH (réhabilitation)

Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré

- Création d'un espace de coworking
- Création d'un produit tourisme autour de la pêche
- Subvention association des commerçants
- Dynamisme commercial-Manager de centre-ville
- Travaux de développement de l'activité économique du musée des arts Phase 1

Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

- AMO pour la mise en œuvre d'une smart city
- Etude de circulation
- Dépenses de signalétique pour circuit des parkings

Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

- Démolition bâti 21 bis rue JL Leclerc
- Phase 1 des travaux d'aménagement des voiries
- Etude de maîtrise d'œuvre voirie centre-ville et étude préalable
- Travaux de voirie accessibilité et réseaux
- Piétonisation rue Jacques Huet et place des Moines Insoumis
- Aménagement de la fontaine
- Traitement des friches espace Jules Ferry, future halle au beurre

Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics.

- Traitement des friches espaces Jules Ferry, future halle au beurre
- Relocalisation du cinéma
- Travaux de menuiseries sur l'école du parc
- Projet de regroupement et restructuration des services petite enfance
- Projet de pôle de santé ambulatoire et libéral (PSAL)
- Travaux sur bâtiments dans le cadre de l'ADAP
- Travaux Eglise Saint-Etienne

ETAT DES LIEUX DE L'AVANCEMENT DES ACTIONS EN LIEN AVEC LE PÉRIMÈTRE DU SPR AU MOMENT DE L'ENQUÊTE :

• Les opérations de renouvellement de l'habitat :

La mise en place de l'OPAH-RU (2018-2022) concerne exclusivement le périmètre du centre-ville et du port. Les objectifs globaux sont évalués à 130 logements minimum en 5 ans dont 70 tous types confondus pour la réalisation de travaux d'amélioration énergétiques : 100 logements occupés par leurs propriétaires et 30 logements locatifs. Bilan : Réhabilitation de deux logements pour livraison courant 2020 et 9 dossiers en cours d'instruction.

• Plusieurs projets de restauration immobilière dont :

> **Projet de création de 10 logements rue Jules Ferry** : en recherche d'investisseur

> **Projet de restauration de l'ancien bâtiment hospitalier** : création de 10 studios et d'une école d'infirmiers dans l'ancien bâtiment hospitalier – Travaux en cours avec une recherche d'investisseurs pour les logements

> **Projet de restauration de l'ancien magasin Monoprix pour accueillir des commerces et des espaces de jeux** : acquisition du bâtiment par le groupe Kapital et fin des travaux prévus pour 2021.

> **Projet de restauration de l'ancienne Chambre de Commerce** pour accueillir des logements sociaux

> **Projet de restauration de l'ancien tribunal administratif** : création de 8 logements

• **Création d'un produit tourisme autour de la pêche** : Festival maritime Grand Escale, ouverture du musée des Pêcheries, label « Pêche maritime », organisation de sorties en mer sur de vieux bateaux.

• **Subvention association des commerçants** : En septembre 2019, un total de 87 300 euros a été versé par la ville et l'Etat (6 dossiers déposés et 9 dossiers en cours d'instruction).

• **Etude sur les potentialités commerciales** : La SCET a réalisé un diagnostic des implantations commerciales existantes et a travaillé sur les conditions optimales pour mener à bien les projets à venir.

• **Projet d'observatoire du suivi du commerce fécampois** : Le 7 octobre 2019, le conseil municipal a délibéré en faveur de la réalisation d'une convention de coopération entre la ville et la CCI Seine Estuaire. L'objectif de cette convention est de travailler sur la mise en œuvre d'un observatoire et d'un logiciel de suivi du commerce fécampois.

• **Recrutement** d'une animatrice FISAC et d'un manager de centre-ville.

• **Mise en œuvre d'une smart city** : déploiement de la fibre et de la vidéo protection des espaces publics en 2019, lancement de la démarche ville connectée (déploiement de l'application test).

• **Réaménagement des rues piétonnes du centre-ville et des espaces publics**

LES PARTENAIRES ASSOCIÉS DANS LE CADRE D'« ACTION CŒUR DE VILLE »

- La ville de Fécamp
- Agglomération Fécamp Caux Littoral
- Soliha
- UDAP
- L'Anah
- Action Logement
- SCET
- CCI Seine Estuaire
- Département de la Seine-Maritime
- EPF Normandie
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- La Chambre de Commerce et d'Industrie
- La Banque des Territoires
- Association Sites et Cités remarquables de France
- L'Etat

BESOINS ET ENJEUX SUR LE TERRITOIRE

- Manque d'information et besoin de formation avec la DGFIP et quelques investisseurs sur la mise en place du dispositif « Denormandie »
- Pas de moyen de contrôle et donc pas de retours sur les opérations « Denormandie »

III.

**PLACE ET RÔLE DU SITE
PATRIMONIAL REMARQUABLE
DANS LES PROGRAMMES
« ACTION CŒUR DE VILLE »
DES TERRITOIRES DE L'ENQUÊTE**

Planification territoriale

Dans la construction d'un projet de territoire, il est essentiel d'optimiser au maximum les outils de planification territoriale qui sont trop souvent réduits à leur aspect réglementaire.

Divers documents de planification territoriale sont à disposition des collectivités pour traduire les projets de territoires à différentes échelles et dans divers domaines (SCoT, SPR, PLU, PDU, PLH, RLP). Cependant, au regard de l'analyse de l'ensemble des conventions « Action Cœur de Ville », seulement 25% des villes ont inscrit des actions sur la planification territoriale au sein de leurs conventions. Pourtant, le SPR est un outil pour la redynamisation qualitative des cœurs de villes. Pour autant, au sein des conventions « Action Cœur de Ville », seulement 86 actions patrimoniales sur 2009 sont dédiées à la planification territoriale soit environ 4 %.

A travers plusieurs exemples de territoires, nous avons pu observer que le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur peut s'imposer comme le document socle du projet de territoire et venir alimenter le programme « Action Cœur de Ville ». A l'inverse, dans certains cas, le programme « Action Cœur de Ville » a permis d'entamer, de poursuivre ou de concrétiser l'évolution de SPR.

Quant aux territoires dotés d'un SPR issu d'une ZPPAUP ou AVAP, il y a nécessité d'articuler le PLU et le document de gestion du SPR sur le centre ancien.

LE PSMV DOCUMENT SOCLE DU PROJET DE TERRITOIRE

> Le PSMV, outil de référence dans la construction du projet de territoire

Avec la création du secteur sauvegardé en 1986 et l'approbation du règlement en 1999, le PSMV de **Figeac** est rapidement devenu le document de planification de référence dans la construction du projet de territoire. En effet, sur les **939 unités architecturales situées dans le secteur patrimonial et recensées dans le cadre du PSMV, 590 ont été restaurées**. Le dernier tiers représente des « points durs » avec de la vacance et un mauvais état du bâti. A Figeac, le PSMV est perçu comme un véritable outil de connaissance, qui grâce aux fiches de recommandations particulières réalisées lors de l'étude du PSMV donne accès à un certain nombre d'éléments

composant les immeubles. **Ces fiches se présentent comme une feuille de route répertoriant pour chaque immeuble les éléments par catégorie, leur degré d'intérêt, les prescriptions de travaux à prévoir ainsi que les caractéristiques des éléments à mettre en valeur ou à transformer**. Elles permettent aux services (ABF et ville) de repérer les points de vigilances et d'évaluer un projet de restauration dans le respect du PSMV. Des études complémentaires, des découvertes par sondages intérieurs ou encore par décrépissage peuvent cependant réorienter certaines recommandations présentes dans les fiches. Le PSMV est le garant de la préservation de la qualité patrimoniale du bâti tout en laissant à l'ABF une certaine possibilité d'adaptation mineure. D'autre part, la ville propose des fiches travaux à destination du grand public, ce qui permet de sensibiliser et d'orienter les habitants dans leur démarche.

Hors Site patrimonial remarquable, un PLU « patrimonial » a été approuvé en 2011 et révisé en 2017. Il assure la protection de l'habitat du XX^e siècle et de l'architecture rurale en prévoyant notamment des zones d'intérêt patrimonial regroupant un patrimoine témoin de l'essor industriel de la ville datant des années 1920-30. Depuis 2019, un PLUi est en cours d'élaboration dans lequel le service patrimoine réalise un inventaire afin d'aboutir à un SIG.

> Le PSMV, outil de référence dans la construction du projet ACV

Dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » de **Figeac**, le PSMV est aujourd'hui utilisé comme l'outil de référence. En effet, la ville prend en compte les préconisations du PSMV dans la construction et l'avancement du projet de territoire. **La préservation des volumes et des décors historiques dans le règlement induisent souvent une nécessité de garder des espaces assez conséquents, évitant ainsi le morcellement des logements**. Ce travail est mené conjointement entre la ville et l'ABF. Par ailleurs, le périmètre d'intervention « Action Cœur de Ville » est plus étendu que celui du SPR. Il a été constitué selon plusieurs indicateurs urbains dans le cadre de la revitalisation du centre-ville. Ce périmètre regroupe les fonctions de centralité de Figeac qui permettent son rayonnement à l'échelle du bassin de vie du Grand Figeac. Il est constitué de l'hyper-centre patrimonial composé de toutes les fonctions d'un centre-ville (habitat ; commerces ; mobilités ; services et équipements). Les abords connectés à ce dernier regroupant les fonctions d'habitat, de loisirs, de services et d'équipements complémentaires à l'hyper-centre patrimonial ont été également intégrés dans le périmètre de l'ORT. Ces abords fonctionnent avec l'hyper-centre et participent à son dynamisme. Ces espaces sont directement connectés au centre historique par un maillage de liaisons douces. Ils participent à la qualité de vie en ville et à son attractivité. Il s'agit d'espaces de loisirs situés à proximité du cœur de ville (domaine du Surgié et Prairie des Pratges)

et d'espace regroupant des services publics, administrations et gare (quartier de l'hôpital, quartier de la gare).

LE DISPOSITIF « ACTION CŒUR DE VILLE » DÉCLENCHÉUR DE CRÉATION/ÉVOLUTION DU SPR

A **Autun**, au moment de la création du PSMV en 1981, le document de planification était en accord avec les politiques d'aménagement de l'époque. Il favorisait particulièrement les projets portés par de grands opérateurs. Beaucoup d'emprises foncières avaient donc été figées au service de ces grandes opérations d'aménagement qui n'ont jamais eu lieu. Ce sont finalement les propriétaires qui ont fait évoluer la ville. Afin d'adapter le PSMV à ces nouvelles formes de projets urbains, la municipalité a réalisé la révision de son PSMV en 2009 tout en préservant le même périmètre.

Le travail réalisé dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » a permis d'initier une réflexion autour de la création d'un nouveau SPR. **Une étude préalable pilotée par l'intercommunalité a ainsi été financée dans le cadre la convention « Action Cœur de Ville ». Celle-ci a permis de mettre en exergue les enjeux et les nécessités de cette révision ;** à savoir, la prise en compte du quartier médiéval des Marchaux, situé à la limite du périmètre actuel du PSMV, mais également l'intégration de la dimension paysage du territoire qui possède plusieurs sites inscrits en périphérie du centre ancien. Enfin, dans le cadre de l'étude préalable, deux propositions d'évolution du SPR sont envisagées, soit la révision et l'extension du SPR actuel ou la création d'un nouveau SPR avec pour document de gestion un PVAP.

Dans certains cas, le dispositif « Action Cœur de Ville » a permis de déclencher des démarches de création de SPR. A titre d'exemple, dans la phase diagnostic de sa convention, **Vire** a inscrit le lancement d'une réflexion sur la création d'un SPR au sein du périmètre de la ville reconstruite. L'enjeu annoncé est de créer une véritable opportunité de développement culturel et touristique autour de la ville reconstruite. Pour cela, la ville souhaite associer les habitants et acteurs du territoire à cette phase, afin de démontrer que **la création d'un SPR est une véritable opportunité et non une contrainte.**

ARTICULATION DU PLU ET DE L'AVAP : LA COMPATIBILITÉ DU DOCUMENT DE PLANIFICATION URBAINE AVEC LA SERVITUDE PATRIMONIALE

> Articulation entre la révision de l'AVAP et la création du PLUi

En 2018, **Fécamp** a approuvé la révision de sa ZPPAUP en AVAP avec pour objectif d'intégrer un volet développement durable. Cependant, au regard de l'analyse du

document de gestion, il apparaît que cette révision a surtout permis d'intégrer des objectifs de projets et renouvellement urbain à l'échelle du SPR.

En effet, le diagnostic recense et cartographie à l'échelle de la parcelle les **opportunités de densification de dents creuses** sur les fronts bâtis (35 sites sont identifiés pour une possibilité de 4700 m² d'emprise constructible). Le même exercice a ensuite été réalisé pour les **opportunités de renouvellement urbain** (17 sites sont repérés, ce qui représente 18 000m² d'emprise au sol). Cependant, ce travail n'a aucune traduction réglementaire dans l'AVAP et le PLUi. En effet, les règlements graphiques et écrits de l'AVAP et du PLUi n'intègrent pas ces secteurs de densification.

D'autre part, la ville a identifié des **secteurs de projets** par un liseré jaune dans le règlement graphique de l'AVAP. La presqu'île de la Mâtre représente le secteur de projet le plus important. Ces secteurs sont des entités urbaines occupées ou non et qui doivent faire l'objet de mutation dans les années à venir (évolution des modes d'occupations et d'usages). Le règlement écrit de l'AVAP précise que ces secteurs peuvent faire l'objet d'une réglementation spécifique. La municipalité est allée jusqu'au bout de la démarche en traduisant son projet du territoire à travers l'AVAP et le PLUi.

En effet, le PLUi intègre quant à lui les objectifs de mutation urbaine par le biais de l'instauration d'OAP. En effet, sur le périmètre de projet de la presqu'île de la Mâtre, le PLUi a instauré une zone USr (zone urbaine sans règlement) qui fait l'objet d'une OAP la Mâtre située à l'interface ville-port.

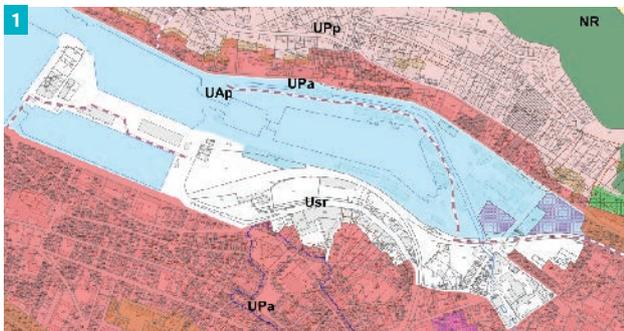
> La réaffirmation des objectifs de l'AVAP dans le PLU

Avec une approbation en 2017, **le nouveau PLU de Moulins prend en compte et vient réaffirmer les enjeux de l'AVAP.** En effet, au sein de son PADD, le PLU a intégré une orientation qui s'intitule « Préserver un cœur historique attractif et animé » dans l'axe 1 « renforcer le rôle et l'attractivité de Moulins dans son territoire » et qui s'étend sur une partie du périmètre du SPR. Cette action prévoit un projet de redynamisation globale du centre ancien avec des actions sur le logement, les espaces publics, le stationnement et le commerce.

D'autre part, au sein de l'axe 3 du PADD « construire une image renouvelée de Moulins à partir de ses qualités d'échelles et de ses valeurs patrimoniales et paysagères », le PLU affirme vouloir **poursuivre la mise en valeur du centre historique et mettre en cohérence le PLU et le SPR.** Le PLU prend en compte l'AVAP dans son règlement en instaurant une zone UAa sur le SPR, l'indice « a » indiquant que le secteur est soumis aux prescriptions de l'AVAP.

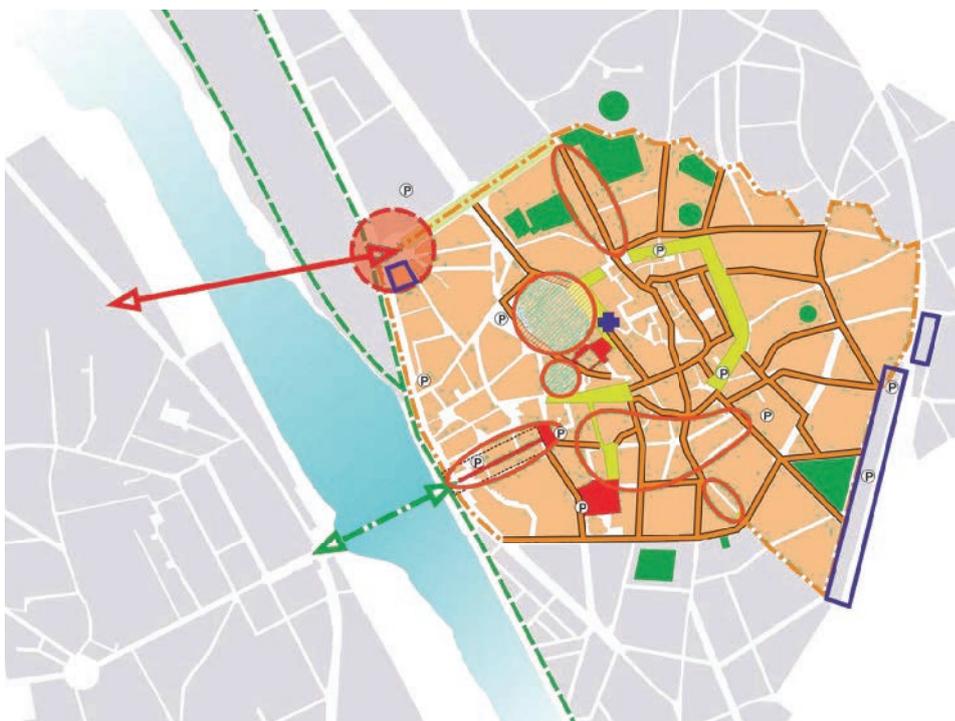


Périmètre de l'OAP « La Mâture » du PLUi



1. Zonage PLUi

2. Secteur de projet du SPR



- Préserver un cœur historique attractif et animé**
- Poursuivre le renouvellement et la requalification des logements en centre ancien**
- Poursuivre la requalification engagée dans le cadre de l'OPAH-ORU
 - Porter l'effort sur les secteurs sensibles identifiés par l'OPAH-RU
 - Ilots témoins OPAH-RU
- Améliorer les qualités résidentielles du centre ancien**
- Poursuivre la mise en valeur des espaces publics
 - Préserver l'accès aux espaces naturels
 - Préserver la trame des parcs et jardins publics et privés (rue des Remparts, Square Maréchal Leclerc, Lycée Banville, Rue de Vigenière, Boulevard Ledru-Rollin)
 - Améliorer les conditions de sécurité de confort et d'accessibilité des déplacements
- Renforcer l'attractivité des fonctions commerciales et de services.**
- ↔ Assurer de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement
 - Ⓟ Renforcer les actions d'animation de l'espace public
- Renforcer le centre ville dans sa vocation de lieu de culture**
- ⊕ Restaurer le Palais Ducal

Extrait orientation PADD du PLU de Moulins

Gouvernance

La gouvernance est un des enjeux du programme « Action Cœur de Ville » tout autant que la gestion et l'animation du SPR sur le territoire.

L'enjeu de la gouvernance regroupe, à la fois, l'ensemble des relations entre tous les acteurs impliqués dans les dispositifs de revitalisation des cœurs de ville, dans la gestion des documents d'urbanisme patrimonial, mais aussi dans l'articulation entre les différents outils et programmes. Du représentant de l'Etat sur le territoire à l'habitant et jusqu'au commerçant, en passant par les élus et techniciens de la commune et de l'EPCI, comment s'organise l'implication de ces acteurs dans la mise en place du projet de revitalisation du cœur de ville ? Cette organisation fait-elle écho à celle autour de la gestion et de l'animation du SPR ?

L'enquête a permis de révéler plusieurs enjeux liés à la place et au rôle du SPR dans le programme « Action Cœur de Ville » sur les 5 territoires étudiés :

- **La cohérence et l'articulation entre la ville-centre**, à laquelle la majeure partie des actions du programme « Action Cœur de Ville » est destinée, et son intercommunalité. Cet enjeu vaut à la fois pour l'articulation entre services et élus de la commune et de son EPCI, mais aussi entre différents dispositifs qui sont mis en place à l'échelle de la ville et de l'intercommunalité.
- **L'ingénierie et les compétences des équipes** en charge de coordonner le dispositif d'« Action Cœur de Ville ».
- **L'implication des différents partenaires**, signataires de la convention « Action Cœur de Ville » ou associés à la démarche patrimoniale du territoire. Cela peut varier en fonction de chacun des territoires. Cet enjeu permet de révéler le rôle de l'ABF dans le projet urbain, des collectivités comme la Région ou le Département ou bien encore de la Fondation du patrimoine.
- **La co-construction et l'implication des usagers** du cœur de ville, que ce soit l'habitant, le commerçant ou d'autres acteurs contribuant à la vie du centre ancien.

1. LE SPR AU SERVICE DE LA COORDINATION ENTRE LES ACTEURS DU PROJET URBAIN

L'enquête a révélé que le SPR pouvait être un cadre approprié à la collaboration des différents acteurs œuvrant autour du projet de redynamisation du cœur de ville. **Le document de gestion apparaît comme un**

support favorisant le dialogue et la construction d'un projet de manière collaborative entre la collectivité, l'ABF et le pétitionnaire ou bailleur.

A **Figeac**, le SPR et son document de gestion sont une base solide de construction et de mise en place du projet de redynamisation du cœur de ville. Cela s'observe dans la dimension partenariale et le travail commun entre la ville et l'ABF. Des réunions sont organisées en amont avec le porteur de projet, les élus (souvent le maire), les services et l'ABF. « Le projet doit se faire en fonction de l'immeuble. » Un vrai travail de dialogue est instauré pour trouver des solutions. L'Etat et la ville portent ainsi un discours uni auprès de chaque porteur de projet favorisant un travail de qualité.

Une commission mensuelle étudie le projet mais l'ABF peut venir auparavant pour discuter auprès du porteur de projet. Il y a une vraie culture commune entre l'ABF, les élus et techniciens.

Le PSMV est nourri du projet politique et de centaines de fiches immeubles qui donnent des orientations précises tout en favorisant la dynamique d'évolution du centre historique. Ce sont ces éléments qui permettent à l'ensemble des acteurs d'échanger et créer un projet de qualité, respectant le patrimoine tout en répondant à l'objectif d'offrir un cœur de ville attractif.

2. COHÉRENCE ET ARTICULATION ENTRE VILLE-CENTRE ET EPCI

Chaque convention « Action Cœur de Ville » est signée par la ville-centre et son EPCI. **Les projets présentés pour être sélectionnés dans les 222 villes du programme ont très souvent été co-construits entre les services de la ville et de l'intercommunalité.**

De manière générale, les compétences relevant de la revitalisation du cœur de ville, telles que l'urbanisme, l'instruction du droit des sols, l'habitat, le développement économique ou le tourisme, sont des compétences de l'EPCI. Il en est de même pour la gestion et l'animation du SPR, relevant de la compétence urbanisme.

Aussi, sur certains territoires, la mise en place d'une réelle coopération entre les services de la ville concernée par le programme « Action Cœur de Ville » et les services de l'intercommunalité n'est pas évidente. Sur des territoires où la ville-centre est au cœur de communes rurales avec un bassin de vie morcelé, il est parfois difficile de faire entendre l'intérêt d'investir l'ingénierie et les financements sur le centre ancien de la ville la plus importante. Alors que les services de l'EPCI sont censés être les chevilles ouvrières du programme de revitalisation du cœur de ville, on observe parfois

un fonctionnement à deux vitesses, avec une ville très investie pour faire avancer les études et projets sur son cœur de ville et une intercommunalité moins mobilisée.

Comment permettre donc une cohérence des dispositifs et une organisation efficace entre la ville et son EPCI au service de la redynamisation du centre-ville et plus largement du territoire intercommunal dans sa globalité ? Quel rôle jouent le patrimoine et ses outils de protection et de projet urbain dans cette démarche ?

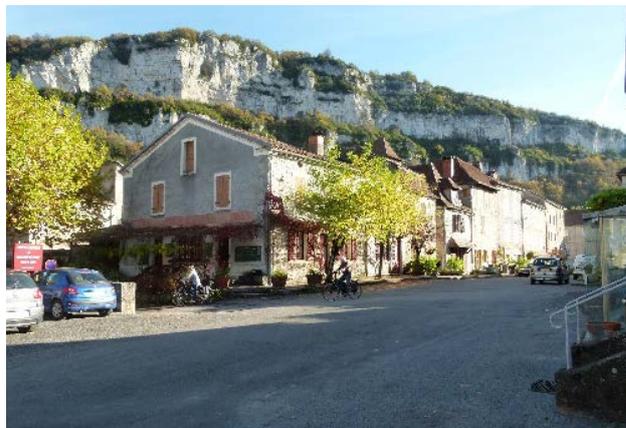
Figeac a développé un certain nombre de dispositifs permettant cette harmonie. La dynamique mise en place aujourd'hui à la fois au service de la redynamisation du cœur de ville mais aussi des bourgs ruraux du Grand Figeac a été impulsée par l'extension du label « Ville d'art et d'histoire » à « **Pays d'art et d'histoire** » sur l'ensemble du territoire intercommunal. La **Mission Dauge et les ateliers des territoires** en 2018, en parallèle de la mise en place d'« Action Cœur de Ville », sont venus renforcer cette dynamique de collaboration autour d'un projet de grand territoire.

Ces « ateliers des territoires » ont permis à 4 communes du Grand Figeac de bénéficier d'un accompagnement pendant plusieurs mois par des professionnels architectes, urbanistes et des bureaux d'études, autour de différents thèmes, visant à réinventer leurs centres anciens. A Figeac, les ateliers traitaient de la question de la redynamisation commerciale du centre-ville. De ces échanges, plusieurs propositions d'actions ont émergé. Elles servent aujourd'hui de base de travail au projet « Action Cœur de Ville ». Le fil conducteur de ces ateliers était le patrimoine. Cette culture est restée ancrée dans le projet urbain du territoire. Une personne au sein du Grand Figeac continue à animer ce dispositif, via la mise en place d'**une AMOUP (Assistance à maîtrise d'œuvre urbaine et patrimoniale)**. Cette AMOUP est composée du CAUE, de la DDT, de l'EPF, de l'ABF et des services du Grand Figeac. Elle est issue de la réflexion commune mise en place dans les ateliers des territoires avec les techniciens et les élus.

Le groupe de travail peut évoluer en fonction des projets de chaque commune. Son objectif est d'apporter de l'ingénierie aux communes en nécessitant.

Les deux premières AMOUP mises en place, accompagnent les communes de Loupiac (Aveyron) sur plusieurs ensembles dont le presbytère et Carjac (Lot) sur un îlot abandonné.

En parallèle de cette AMOUP, le Grand Figeac a mis en place **un dispositif « cœur de village »** qui permet un repérage d'espaces publics à réhabiliter, sur des communes de l'intercommunalité. Ces espaces sont classés d'intérêt communautaire.



Opérations « cœur de village » à Marciilhac-sur-Célé (avant-après travaux)
© Grand Figeac

Ce dispositif est financé par l'intercommunalité, la commune concernée, et parfois la Région ou le Département.

Ainsi, le Grand Figeac s'investit à la fois sur la redynamisation de sa ville-centre, tout en portant une politique globale à l'échelle de son territoire favorisant la redynamisation des bourgs ruraux. De réelles ambitions de mise en valeur de ce territoire sont développées et déclinées sur plusieurs échelles, avec l'appui d'une ingénierie intercommunale, renforcée par celle de la ville.

Aujourd'hui, le Grand Figeac et la ville ont inscrit les ambitions de ce projet de territoire dans différents dispositifs qui s'articulent, tout en permettant de diversifier les financements des opérations. **Il est ainsi possible de retrouver des actions communes entre le projet « Action Cœur de Ville », le projet « Grand Site d'Occitanie » et la convention « Bourg-centre » signée avec la Région Occitanie.**

L'ensemble de ces outils permettent ainsi au Grand Figeac et à sa ville-centre de développer un projet global



Opérations « cœur de village » à
Marcilhac-sur-Célé (avant-après travaux)
© Grand Figeac

de redynamisation du territoire **où les patrimoines jouent le rôle de fil conducteur des différentes actions mises en place.**

Cela se traduit dans l'élaboration du futur PLUi, où le service patrimoine, mutualisé entre la ville et l'EPCI, réalise un inventaire du patrimoine sur le Grand Figeac servant à nourrir le futur document de planification intercommunal. Le dossier construit pour le Pays d'art et d'histoire est aussi un support de connaissance sur ce sujet.

3. L'INGÉNIERIE D'« ACTION CŒUR DE VILLE » : QUELLE PLACE POUR LE PATRIMOINE ?

L'enquête a aussi permis d'identifier le profil des équipes qui coordonnent le dispositif d'« Action Cœur de Ville ». Sur les 5 territoires étudiés, 3 ont réellement pris en compte la dimension patrimoniale dans les compétences des équipes en charge du projet de redynamisation.

A **Figeac**, une équipe composée de différents techniciens des services de la ville et du Grand Figeac anime et coordonne

le dispositif « Action Cœur de Ville ». Au sein de cette équipe, une personne du service patrimoine, suit, en partenariat avec la cheffe du projet, l'ensemble des dossiers concernant le SPR, mais aussi les groupes de travail de l'AMOUP et les opérations concernant le patrimoine sur le Grand Figeac. Son poste de **chargée de la réhabilitation du patrimoine bâti**, lui permet de maîtriser à la fois la connaissance patrimoniale du territoire tout en apportant des compétences dans la mise en place des outils de requalification de l'habitat et de redynamisation du cœur de ville.

A **Autun**, la cellule « Action Cœur de Ville », pilotée par la Direction générale des services, regroupe 3 personnes, dont 1 ETP, qui est le chef de projet « Action Cœur de Ville », juriste de formation, et 2 ½ ETP dont une urbaniste et **l'animatrice de l'architecture et du patrimoine**. Cette dernière a été placée sous la direction directe du DGS afin d'apporter la dimension patrimoniale dans l'ensemble des projets urbains, dont les actions du programme « Action Cœur de Ville ».

A **Périgueux**, **une personne du service patrimoine a été recrutée au sein du pôle habitat** de la Communauté d'Agglomération afin de travailler autour de l'enjeu patrimonial au sein de l'OPAH-RU mise en place dans le cadre d'« Action Cœur de Ville », tout en effectuant un recensement du patrimoine rural sur l'intercommunalité.

Ces différentes organisations montrent le lien direct entre le SPR, son document de gestion, le document de planification local et la mise en valeur du patrimoine du territoire. L'articulation de ces différents documents avec l'animation et la coordination des actions du programme de revitalisation du cœur de ville permettent de donner une réelle qualité au projet urbain.

4. LA DIMENSION PARTENARIALE DANS LE PROGRAMME D'« ACTION CŒUR DE VILLE »

Le programme « Action Cœur de Ville » a réuni un certain nombre d'acteurs autour du projet de chaque territoire : Action Logement, la Banque des Territoires, l'Anah, l'Etat et ses représentants en région (DREAL, DRAC, DDT, UDAP...), l'EPARECA, les partenaires officiels du programme porté par le gouvernement, mais aussi parfois des réseaux nationaux comme Centre-Ville en Mouvement ou Sites & Cités remarquables de France et des partenaires locaux comme les EPF, les PNR ou des bailleurs sociaux.

Les signataires de la convention « Action Cœur de Ville » pour chaque territoire sont nombreux. **L'enquête a permis d'approfondir la manière dont chaque partenaire s'implique dans la mise en place du programme et dans les actions.** Les ABF ont aussi été sollicités lors de cette enquête, permettant de mieux comprendre comment

ces représentants de l'Etat étaient impliqués et de quelle manière ils travaillaient avec la ville et son EPCI.

Réunir autant d'acteurs n'est parfois pas évident, chacun ayant son champ d'intervention bien défini et ses priorités d'actions. **Sur les 5 territoires étudiés, l'implication de chacun varie en fonction de la situation d'avancement du projet et des besoins de chaque collectivité.**

A **Autun**, le représentant de **la Banque des Territoires** en Région est très

présent pour accompagner la ville dans la mise en place des études préalables du projet de redynamisation du cœur de ville. Il joue un véritable rôle d'accompagnement et de conseil.



A **Moulins**, le projet urbain était déjà en cours avant le lancement d'« Action Cœur

de Ville » et la plupart des études étaient réalisées. La ville était dans une phase opérationnelle. C'est donc **Action Logement** qui apparaît comme un acteur fortement impliqué dans le programme, avec une convention signée auprès du bailleur social de Moulins, **Evoléa**, pour réaliser des opérations de requalification de logements en cœur de ville.



« Action Cœur de Ville » a permis à Evoléa de réhabiliter du bâti ancien en centre-ville et de remettre sur le marché des logements vacants. L'accompagnement financier d'Action Logement, rendu possible grâce à la convention signée avec la ville, la communauté d'agglomération, dans le cadre d'« Action Cœur de Ville », permet à Evoléa de réaliser aujourd'hui des opérations à l'équilibre sur des îlots autour desquels le bailleur ne pourrait pas intervenir sans cette aide financière, en raison du coût important de réhabilitation pour la structure.

A Moulins, l'objectif est de passer d'un partenariat ponctuel avec Action Logement à une stratégie globale.

A **Périgueux**, une OPAH avait été mise en place avant « Action Cœur de Ville », pilotée par la ville. **L'ABF** était impliqué très régulièrement sur le suivi des dossiers et l'accompagnement des porteurs de projet.

Dans le cadre d'« Action Cœur de Ville », la nouvelle OPAH-RU est en place depuis 1 an. Elle est pilotée par la communauté d'agglomération et son service habitat. Cependant, pour cette nouvelle OPAH-RU, l'ABF apparaît moins présent. Cela révèle l'enjeu de la gouvernance et de l'animation d'un tel outil, à l'échelle d'un territoire large, comme celui d'une agglomération. Le changement de maîtrise d'ouvrage du dispositif ne doit pas l'être au détriment de la qualité de l'animation de l'OPAH-RU. Cette qualité est possible grâce à un accompagnement régulier de l'ABF et de la ville.



Sur le territoire de Périgueux, un autre enjeu, partagé par de nombreux autres territoires, est mis en avant : celui de la prise en compte par le délégataire d'aide à pierre de la qualité patrimoniale et architecturale dans les projets qu'il subventionne. L'ABF n'est

quasiment jamais associé aux commissions d'attributions d'aides bien que l'OPAH-RU se situe dans le SPR. Certaines subventions ont été accordées sans vérifier s'il y avait eu un accord de l'ABF, et même parfois un refus de sa part. Cela démontre l'importance de créer un système de gouvernance efficace entre le délégataire de l'aide à la pierre, la collectivité et l'ABF.



A **Fécamp**, comme à **Moulins**, la **Fondation du patrimoine** est très présente. C'est un véritable atout pour

inciter les propriétaires privés à réhabiliter leur patrimoine dans le cœur de ville. Bien que cet acteur ne soit pas cité comme l'un des « grands » partenaires d'« Action Cœur de Ville », la Fondation du patrimoine permet, grâce au travail et aux conventions qu'elle signe avec les villes ou EPCI, de favoriser le lien entre l'outil de protection et de valorisation du patrimoine et le programme de redynamisation du cœur de ville.



A **Fécamp**, la **Fondation du patrimoine** est ainsi investie dans la restauration de l'hôpital Henri Dunant qui accueillera l'Institut de Formation des Soins Infirmiers, l'école des aides-soignantes et des logements pour les étudiants. Ce projet, permis grâce à cette aide, est un des projets clés du programme. Il contribue à la valorisation du patrimoine de la ville.

Dans l'**Allier**, la délégation départementale de la **Fondation du patrimoine** est particulièrement active, avec plusieurs bénévoles qui accompagnent les porteurs de projet, dans les communes de moins de 2000 habitants pour le patrimoine rural et vernaculaire, et dans les communes de plus de 2000 habitants, dotées d'un SPR. Par exemple, à Souvigny, commune intégrée à Moulins Communauté, 18 propriétés privées ont ainsi pu bénéficier de l'aide de la Fondation du patrimoine et de son label depuis 2001. La subvention apportée complète et entraîne celles octroyées par la ville ou l'EPCI, et parfois par le Département. L'aide de la Fondation varie de 1% à 20% selon les revenus des propriétaires. Les travaux peuvent être défiscalisés à raison de 50% à 100% du budget total, selon les cas. Le porteur de projet doit cependant monter plusieurs dossiers différents entre la Fondation, la ville ou l'EPCI, mais la présence des délégués bénévoles sur le territoire facilite un accompagnement de ces propriétaires. La mise en place de ces subventions se concrétise par la signature d'une convention entre la Fondation du patrimoine, la ville ou l'EPCI et parfois le Département. La ville de Moulins devait, au moment de l'enquête, signer une convention avec la Fondation.

La ville de **Figeac**, comme la ville de Périgueux, ont aussi signé une convention avec **un Etablissement public foncier**. A Figeac, la convention se concentre sur des interventions dans le périmètre du SPR sur quelques immeubles. L'enveloppe est malléable et peut donc être étendue à d'autres projets. C'est une approche au cas par cas. A Périgueux, la convention a été signée pour que l'**EPF Nouvelle-Aquitaine** intervienne sur le secteur de la gare. Au moment de l'enquête, une réflexion était en cours pour des interventions complémentaires sur le centre-ville.



Figeac et Autun ont aussi intégré dans les partenaires signataires de la convention l'association **Sites & Cités remarquables de France**. Celle-ci accompagne les villes à travers des ateliers d'échanges autour des enjeux de la revitalisation des centres anciens et du patrimoine entre partenaires, élus et techniciens de collectivités. Elle propose aussi aux collectivités une offre de formation autour des procédures liées à la mise en valeur des cœurs de ville, la création, révision ou modification des SPR, l'habitat en centre ancien ou encore la performance énergétique et environnementale du bâti remarquable. L'association est aussi un véritable centre de ressources sur l'enjeu de revitalisation des centres anciens avec une plateforme de retours d'expériences « Quartiers anciens, quartiers durables », le CREBA (Centre de ressources sur la réhabilitation du bâti ancien) dont elle est partenaire fondateur et l'ensemble des publications qu'elle réalise. Elle assure aussi un accompagnement, de l'expertise et du conseil auprès de ses collectivités adhérentes. Enfin Sites & Cités a développé, en partenariat avec la Banque des Territoires, le programme « 20 projets pour 2020 » auprès des villes « Action Cœur de Ville » dotées d'un SPR, afin de les accompagner autour de la restauration durable du bâti remarquable.



5. L'IMPLICATION DES USAGERS

Lorsque nous parlons de gouvernance, il est nécessaire aussi d'évoquer l'implication des usagers et acteurs qui font vivre le cœur de ville. L'appropriation du projet par les habitants est une des clés de réussite des actions mises en place et de leur pérennité. Ce sont eux qui font vivre et évoluer la ville. Les motivations de la révision du PSMV d'Autun en constituent un exemple. La ville a considéré que le document n'était plus adapté aux acteurs qui faisaient évoluer le cœur historique, les habitants. Le document de gestion avait été conçu pour servir des grandes opérations portées par l'acteur public. **En réalité, la ville a surtout évolué grâce aux propriétaires privés, aux habitants.** Il fallait donc initier un nouveau document de gestion.

Il est nécessaire que les habitants, commerçants et acteurs économiques s'approprient les différents outils proposés à travers le programme « Action Cœur de Ville » mais aussi par le SPR afin de les faire vivre dans un esprit de qualité architecturale et patrimoniale.

A **Figeac**, la ville a organisé **plusieurs réunions d'informations avec un Inspecteur des Finances** afin que les acteurs, tels que les notaires, banques et agences immobilières, s'approprient les **dispositifs financiers et de fiscalité dédiés au centre ancien** comme le « Malraux » et le « Denormandie » et soient de vrais interlocuteurs relais auprès de potentiels porteurs de projet.

A **Moulins**, dans le cadre du **projet de requalification des berges de l'Allier**, un travail de concertation a été mené avec les habitants. La ville a organisé des réunions publiques, des ateliers de co-conception et des permanences sur le marché avec une carte géante et un système de gommettes pour que les habitants proposent des idées de lieux à requalifier, et des projets.

A **Autun**, **une maison du projet de l'OPAH-RU va être implantée dans le cœur de ville.** Elle permettra de venir s'informer sur les aides possibles, tout en ayant l'opportunité de se faire conseiller, par exemple par le CAUE, qui pourrait y tenir des permanences. Cela avait déjà été expérimenté sur un quartier politique de la ville en périphérie du centre-ville. De plus, dans le cahier des charges de l'étude préalable du nouveau SPR, la collectivité demande l'intégration d'une agence de concertation au sein du groupement afin de construire un dispositif de concertation avec les habitants. Notons toutefois que juridiquement la concertation n'est pas obligatoire.

A **Fécamp**, le projet de redynamisation du cœur de ville « Cœur de Ville, cœur d'enfants », met en avant **la place des jeunes dans la construction de la ville de demain.** Un espace entier leur est dédié au sein de la maison du projet. C'est un lieu d'animation permettant au public jeune de découvrir le projet urbain de manière ludique et pédagogique. Plusieurs équipements, tels que le musée des Pêcheries et le futur Monoprix sont aussi pensés avec des espaces dédiés aux enfants.

A **Périgueux**, le service « Ville d'art et d'histoire » a mis en place un format de **« cafés architecture et patrimoine », au sein, notamment, des quartiers en devenir de la ville.** Les objectifs de ces cafés, organisés depuis 2016, sont :

- Engager la reconnaissance et la valorisation de l'histoire, du patrimoine et de la mémoire des quartiers de la Politique de la ville ;
- Pérenniser l'ancrage de ces rendez-vous dans les cafés-restaurants des quartiers concernés, en lien avec les habitants et les commerçants ;
- Poursuivre la démarche de collecte de la mémoire déjà engagée depuis 2016

- Valoriser cette matière à travers la création de publications-focus sur l'histoire et les hommes des quartiers évoqués lors des diverses rencontres ;
- Développer un dialogue avec les habitants, authentiques acteurs de leur cadre de vie ;
- Développer des outils à destination des habitants favorisant la transmission générationnelle, la restauration et la valorisation du patrimoine de leurs quartiers ;
- Développer des échanges avec les acteurs de différents secteurs (création artistique, industrie culturelle...) autour du patrimoine.

Ces rendez-vous mensuels permettent ainsi de sensibiliser les habitants au bâti existant et aux projets d'urbanisme à venir.

Les participants sont accueillis autour d'un café pour un moment d'échanges avec des acteurs du patrimoine et de l'urbanisme. Après une présentation historiée, riches de documents iconographiques et d'archives, ils sont invités à nourrir la discussion de témoignages au cours d'une visite sur le terrain.

Ces interventions sont une réelle opportunité pour développer un cadre positif de partage et d'échange et pour renforcer de nouvelles solidarités citoyennes. Les habitants peuvent ainsi se saisir facilement des opérations en cours et donner leur avis. **Depuis la signature de la convention, plusieurs cafés ont été organisés autour de projets inclus dans le programme de revitalisation**, comme, par exemple, autour de la place Saint-Georges ou du pôle de la gare.

D'autres villes du programme ont développé des actions favorisant la participation des habitants sur le projet urbain du centre ancien. Certaines l'ont inscrit dans les actions matures de leur convention.

Saint-Brieuc a, par exemple, imaginé la redynamisation de son cœur de ville en plaçant ses citoyens au centre de la construction du projet et de la dynamique future de la ville.

Dans sa convention, la Ville de Saint-Brieuc réserve un investissement de 20 000€ pour « faire participer les habitants et les usagers au projet cœur de ville : rénovations accompagnées » et de 1 250 000€ pour la création d'un Pôle Ressources Jeunesse ainsi qu'un tiers-lieu sous forme de forum social et citoyen.

Ces espaces ont été imaginés par les habitants lors des forums invitant les citoyens à donner leurs idées



sur l'avenir de leur centre-ville. Le pôle ressources jeunesse est issu d'un forum en 2016. Il doit permettre aux jeunes de s'investir dans la vie locale mais aussi de trouver l'ensemble des informations dont ils ont besoin. Pensé comme un tiers-lieu, cet équipement remplira différentes fonctions avec une cafétéria, un espace de co-working, des salles de réunions et des espaces d'expositions et numériques.

Un second forum s'est tenu en 2017 autour de la cohésion sociale et a abouti à un projet de pôle de vie de quartier dans le centre-ville. L'objectif de ce lieu est de contribuer à l'animation locale du cœur de ville en offrant un espace de vie sociale aux habitants.

Un autre projet de tiers-lieu a émané des temps de concertation. Il se situera dans la chapelle Lamennais, rue des Lycéens Martyrs. Il doit permettre d'encourager les initiatives locales d'animations culturelles et artistiques mais aussi favoriser la participation de tout un chacun à l'attractivité du cœur de ville et à sa dynamique.

Il est aussi prévu, dans la création du futur CIAP de Saint-Brieuc, à l'horizon 2030, un espace de réunion afin de mettre en place des temps de concertation avec les habitants. Ce CIAP devrait prendre place dans un Monument historique du cœur de ville, le pavillon Bellescize.

L'ensemble des projets mis en place par la ville de Saint-Brieuc, comme ceux d'Autun, Moulins ou Figeac, démontre à quel point **l'implication des citoyens dès la phase de conception du projet urbain est recherchée pour penser un cœur de ville dynamique, approprié et animé** non pas seulement par les élus ou services des collectivités, mais aussi par l'ensemble des acteurs publics et privés.

Le logement

Les actions concernant des interventions sur le logement en cœur de ville sont les plus représentées dans l'ensemble des conventions « Action Cœur de Ville ». Plus de 360 ont été proposés par environ 77% des villes signataires.

La reconquête du logement est au centre du programme « Action Cœur de Ville », avec **1,5 milliards d'euros investis par Action Logement** pour des opérations de requalifications et **1,2 milliards d'euros investis par l'Anah**, dont une partie concerne les conventions d'OPAH-RU et l'ingénierie de ce dispositif. Une autre partie est consacrée aux opérations de RHI-THIRORI.

Plusieurs enjeux concernent la question du logement :

- Adapter **l'offre et les tailles à certains types de populations** (personnes âgées, familles...)
- Améliorer **le confort thermique**
- Favoriser **un accès aux étages et aux logements par la restitution des accès privatisés par les commerces**
- Créer **des annexes aux logements** offrant une valeur ajoutée
- **Attirer des investisseurs**
- Lutter contre la **précarité des ménages et les marchands de sommeil**
- Favoriser la **régulation des loyers**

L'ensemble de ces enjeux sont évidemment à penser dans un projet global et transversal de redynamisation du cœur de ville en lien avec la question du commerce, des espaces publics, du tourisme, de la culture...

Pour un grand nombre des villes du programme « Action Cœur de Ville », les actions concernant la reconquête du logement s'inscrivent dans le cadre d'un SPR et de son document de gestion.

Cette enquête a permis de révéler, sur les 5 territoires étudiés, **l'articulation de la politique de requalification du logement, impulsée par la ville, avec le SPR. Sur certains territoires, par leur diagnostic, les PSMV ou ZPPAUP/AVAP / PVAP ont apporté une connaissance sur la typologie du bâti ancien.**

Sur certains territoires, la mise en place de l'OPAH-RU a permis d'initier une réflexion sur le bâti ancien venant compléter la connaissance du document de gestion du SPR ou permettant d'amorcer une volonté de la collectivité de créer un secteur protégé.

Par ailleurs, **l'enjeu de l'articulation entre « Action Cœur de Ville » et SPR permet aussi d'aborder la**

question des relations entre les différents acteurs impliqués sur la requalification du logement. Comment Action Logement et les opérateurs, avec qui le groupe est engagé, intègrent-ils la dimension patrimoniale dans leurs opérations ? De quelle manière, l'ABF est-il associé à leurs démarches ? Ces questions se posent aussi pour l'Anah.

De plus, comment la fiscalité proposée dans le cadre d'un SPR favorise-t-elle la venue d'investisseurs sur le cœur de ville ? Le « Malraux » et le « Denormandie » apparaissent-ils comme des dispositifs complémentaires ?

Enfin, comme évoqué précédemment, un des enjeux de la reconquête du logement est **l'amélioration du confort thermique.** Comment les villes se sont-elles saisies de cet enjeu dans leur programme ? Quelle est la prise en compte de la dimension patrimoniale dans ces réflexions ? Le dispositif « 20 projets pour 2020 » proposé par Sites & Cités et la Banque des territoires peut apporter une réponse à cet enjeu.

1. ARTICULATION DU SPR ET DE SON DOCUMENT DE GESTION AVEC LES OUTILS « D'ACTION CŒUR DE VILLE » POUR UNE MEILLEURE CONNAISSANCE DU BÂTI ANCIEN

A **Périgueux**, la révision du PSMV avec une extension du périmètre du SPR a débuté en 2017. Un an après, la ville signe sa convention « Action Cœur de Ville » dans laquelle elle inscrit une seconde OPAH-RU, Amélia 2 et plusieurs actions liées au commerce.

La mise en place de ces deux démarches permet à la ville et à l'agglomération de nourrir les actions proposées par une connaissance fine du centre ancien grâce au PSMV. C'est ainsi que le document de gestion permet de :

- Mener **une réflexion sur les linéaires commerciaux** afin de possiblement autoriser le changement d'usages sur certains d'entre eux et établir un périmètre marchand plus resserré en protégeant certains de ces linéaires.
- Penser une **typologie des logements pour favoriser le retour de certains types de ménages** (familles, personnes âgées) et favoriser un équilibre des foyers sur le centre-ville. Une réflexion est donc en cours sur l'interdiction de diviser des logements, conquérir les combles et ainsi créer des espaces extérieurs.
- Initier une réflexion pour **proposer aux commerces la possibilité d'avoir des annexes en fond de cours ou en cœur d'îlots s'ils favorisent l'accès aux étages pour des logements.**

Ainsi, la connaissance fournie par le diagnostic du PSMV permet de nourrir la mise en place de l'OPAH-RU et d'accompagner au mieux les porteurs de projet.

Mais, au-delà de cette connaissance, c'est une vraie complémentarité dans les actions proposées qui se crée. Le futur PSMV apportera des outils et des règles afin de favoriser les enjeux de reconquête du logement souhaités dans « Action Cœur de Ville ». En proposant un cadre d'intervention, au travers par exemple des fiches immeubles, de la prescription de matériaux, des orientations stratégiques autour de l'aménagement urbain, le PSMV permet aux acteurs de la chaîne de réalisation du logement d'offrir des projets répondant aux objectifs d'« Action Cœur de Ville » et de développer une offre attractive d'habitat en centre-ville. Le SPR est une valeur ajoutée qui permet d'aller encore plus loin, et de manière plus intelligente, vers une production de logements désirables.

A contrario, à **Autun**, le PSMV apportait très peu d'éléments de diagnostic. **La ville s'est donc saisie du diagnostic préalable à l'OPAH-RU proposée avec « Action Cœur de Ville » pour réaliser un inventaire du bâti ancien.** Ce diagnostic a aussi permis d'élargir la connaissance au-delà du périmètre du SPR, en intégrant le quartier « Marchaux », faubourg médiéval.

Le diagnostic réalisé pour l'OPAH-RU confirme l'ambition de la ville de mener une démarche plus qualitative dans la protection et la valorisation du centre historique. En s'appuyant sur une connaissance plus fine de son patrimoine urbain, la ville amorce une réflexion pour un nouveau SPR pouvant intégrer le quartier « Marchaux ». Ce diagnostic permet aussi, en amont du lancement de l'OPAH-RU, d'offrir un cadre de qualité à la réalisation des projets de réhabilitation ou restructuration des logements. Il vient compléter le PSMV existant.

2. LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE PAR LES ACTEURS DU LOGEMENT

La requalification du logement en centre ancien, notamment en site patrimonial remarquable, nécessite une connaissance particulière. Les outils de droit commun ne sont pas toujours adaptés aux spécificités des centres historiques. Les acteurs du logement doivent donc œuvrer à faciliter la relation entre droit commun, préservation du patrimoine et respect des qualités du bâti ancien.

Un travail transversal, basé sur une relation partenariale entre la collectivité, l'ABF et les acteurs du logement (Anah, Action Logement, bailleur social, EPF...), est ainsi nécessaire.

Action Logement fait partie des acteurs clés du programme « Action Cœur de Ville ». Le groupe intervient auprès de l'ensemble des villes lauréates sur des opérations d'acquisition et amélioration, de transformation d'usage et de démolition et reconstruction.



Quartier « Marchaux » d'Autun
© Sites & Cités

A **Moulins**, notamment, cet acteur est très impliqué. **Evoléa**, le bailleur social de l'agglomération, et Action Logement ont signé une convention autour de plusieurs opérations d'acquisition-amélioration. Action Logement apporte un financement afin d'accompagner le bailleur social sur ces opérations. Les projets ont pu rapidement être réalisés car Evoléa avait déjà acquis le foncier.

1 million d'euros sont prévus pour qu'Evoléa réalise du logement social. Ce soutien a permis de livrer une opération, rue Diderot et 4 sont en chantier. Ces projets ont eu un effet levier pour les propriétaires privés qui sont incités à réhabiliter leurs biens.

Pour toutes les opérations sur le périmètre de l'AVAP, notamment sur les îlots complexes, Evoléa travaille en partenariat avec l'ABF.

Action Logement, au sein de l'équipe de gouvernance nationale, s'est aussi dotée d'un chargé de mission spécialisé sur les enjeux liés à la dimension patrimoniale du bâti et d'un cœur de ville. Il a notamment pour mission d'engager des réflexions sur l'insertion urbaine des interventions en centre ancien.



Opération rue Diderot à Moulins
© Moulins Communauté

Parallèlement à ces réflexions, pour chaque intervention, Action Logement essaye d'instaurer un dialogue en amont de l'acceptation du projet et entame des négociations avec l'ensemble des acteurs concernés, notamment l'ABF, afin d'éviter des pertes de temps par défaut de consultation et de concertation des acteurs.

Action Logement s'appuie donc principalement pour l'instant sur les villes et, le cas échéant sur les ABF lorsque l'opération se situe en SPR, pour garantir la qualité des opérations. **Par la suite, le groupe souhaite associer l'ABF et les CAUE de manière plus récurrente.** L'objectif sera d'organiser des réunions pour sensibiliser leurs délégués régionaux aux enjeux du bâti ancien et du patrimoine.

Malgré sa création récente (2017) dans sa forme actuelle, Action Logement souhaite, à travers « Action Cœur de Ville », développer des opérations respectueuses des spécificités du SPR, en s'appuyant notamment sur son ingénierie et surtout sur un travail de partenariat avec l'ABF ou les CAUE.

L'Anah est un acteur clé du programme « Action Cœur de Ville ». A travers ses dispositifs de droit commun d'aides et les études préalables aux OPAH-RU, ses délégations peuvent aussi jouer un rôle dans l'accompagnement à la réalisation de projets de qualité en centre ancien.

Le délégataire de l'Anah n'émet pas de recommandations particulières sur les caractéristiques patrimoniales à conserver lors d'une opération de réhabilitation ou d'amélioration. Il n'a également pas de dispositif spécifique relatif à la mise en valeur du patrimoine dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville ». Les travaux d'intérêt architectural ne sont pas financés

par l'Anah, même s'il est possible que certains soient financés selon des « travaux lourds ».

Les villes peuvent en revanche, dans leur système de bonification des aides de l'Anah, proposer une grille de critères favorisant la prise en compte des caractéristiques du bâti ancien. Cela incite donc les propriétaires à faire appel à l'ABF, dans le cadre du périmètre du SPR, pour construire leur projet.

Dans le cadre d'« Action Cœur de Ville », les OPAH-RU rejoignent des thèmes et des objectifs très divers ne permettant pas de faire émerger des questions spécifiques liées au patrimoine. Cependant, les opérations de RHI/THIRORI, de plus en plus sollicitées par les villes, posent question sur le traitement de l'habitat et du patrimoine, en lien avec le SPR.

Plusieurs villes ont engagé un dialogue avec l'Anah afin de demander une certaine souplesse dans les financements permettant la réhabilitation du bâti patrimonial notamment sur le plafonnement du coût des travaux, comme à Carcassonne. En effet, plusieurs villes de l'enquête ont insisté sur ce point. Il est aujourd'hui difficile d'accorder les dispositifs de droit commun de l'Anah avec l'enjeu et la dimension patrimoniale du SPR. Comme évoqué précédemment, la ville de Périgueux fait face à cette situation dans le cadre de l'accord des aides proposées par l'OPAH-RU par le délégataire de l'Anah.

La situation actuelle permet de mettre en exergue **la question de la gouvernance et du système de communication entre le délégataire d'aide à la pierre, la collectivité et l'ABF, lorsque le projet est situé en secteur protégé.**

L'Anah a engagé avec le groupe Action Logement un projet de « **fiches d'opérations exemplaires sur le logement** » présentant les types de produits en sortie de réhabilitation, les types de financements mobilisables et cumulables, des réhabilitations réussies, etc.

3. LES DISPOSITIFS DE FISCALITÉ AU SERVICE DE LA RECONQUÊTE DU LOGEMENT EN CŒUR DE VILLE ?

La fiscalité est **un véritable outil incitatif permettant aux investisseurs et propriétaires de développer une offre diversifiée de logements en cœur de ville.**

« Action Cœur de Ville » permet la mise en œuvre **du dispositif « Denormandie »** sur toute la commune.

Il est à noter que le « Denormandie » peut-être cumulé avec les aides de l'Anah, cependant si l'investisseur décide de cumuler les deux dispositifs, il ne pourra pas bénéficier de l'abattement sur les revenus fonciers issus de loyers conventionnés.

Le « Denormandie »

Pourquoi ? Pour un logement ancien **ou un local** en acquisition-amélioration acquis entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2022 et faisant l'objet de travaux pour être transformé en logement, respecter les normes de décence

Où ? Dans les villes en ACV ou en ORT, **sans restriction au périmètre ACV/ORT (2020)**

Comment ? atteindre une réduction des consommations d'énergie 20 % (en collectif) ou 30 % (en maison individuelle) et au moins 331Kwh/m²/an (**DPE**) Artisans RGE, attestation d'un thermicien avant/après travaux

Pour qui ? Engagement de location en résidence principale d'au moins 6 ans, locataire sous conditions de ressources, loyer plafonné (plafond plus important possible par arrêté du préfet de région). **Location possible à ascendants et descendants directs**

Quels travaux ? **Presque tous travaux (y compris extensions, annexes, hors travaux d'agrément)** + soit améliorer la performance énergétique ou atteindre cette performance avec au moins deux des cinq types de travaux suivants : « rénovation »/isolation des murs, des toitures, des fenêtres, changement de chaudière, ou de production d'eau chaude. **Dans tous les cas, les travaux doivent représenter 25 % du coût total de l'opération (travaux + achat + notaire + agence + droits d'enregistrement + taxe de publicité foncière).**

Quel avantage ? Réduction d'impôt de 2% par an pour une location de 6 ou 9 ans et de 1% les 3 années suivantes sur le montant de l'investissement total de l'opération (plafond de 300 000 €, 5 500 €/m²), soit 21 % sur 12 ans.

Outre-mer : 23 % pour une location

Ce dispositif étant très récent, les 5 villes interrogées pour cette première enquête avaient peu de retours d'expériences. Un certain nombre d'habitants ou investisseurs s'interrogent sur son utilisation, sans qu'il y ait pour le moment eu recours à sa mise en œuvre.

Certaines villes mettent en place **des dispositifs de sensibilisation et d'accompagnement autour du « Denormandie »**.

A **Figeac**, la ville a mis en place des réunions avec un inspecteur des finances à destination des agences immobilières, des banques, des notaires et du bailleur social Polygone pour présenter le dispositif « Denormandie ». La municipalité a aussi présenté lors de cette réunion un portefeuille d'immeubles potentiels mais il n'y a pas encore de propositions d'investisseurs.

Un guichet unique a été mis en place auprès de la cheffe de projet « Action Cœur de Ville ».

Cependant, le « Denormandie » ne poursuit pas les mêmes objectifs que le « Malraux » et ne concerne pas les mêmes types d'investisseurs.

Les villes ayant un PSMV, comme **Figeac, Périgueux ou encore Autun**, ont vu la réalisation d'opérations de restaurations intégrales grâce au « Malraux », portées exclusivement par des investisseurs disposant d'un capital important. Ces villes déplorent que le dispositif reste peu accessible aux porteurs de projet plus modestes. Qui plus est, les villes remarquent aussi que le « Malraux » est souvent concentré sur les centres historiques attractifs.



Réunion d'information sur le dispositif « Denormandie » à Figeac
© Ville de Figeac

Ces dispositifs fiscaux semblent donc ne pas être adaptés à la diversité des enjeux des différents territoires. Pour beaucoup, **il serait important de penser une fiscalité adaptée en fonction des secteurs urbains, avec la possibilité de créer des secteurs d'intervention prioritaire, sur lesquels la déduction fiscale pourrait être plus importante.**

4. LA PRISE EN COMPTE DE LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE ET ÉNERGÉTIQUE DANS LA RÉHABILITATION DE LOGEMENTS EN CENTRE ANCIEN

Pour la reconquête des cœurs de villes, la réhabilitation du bâti existant est un enjeu majeur. Cette réhabilitation se doit, pour (re)créer un désir d'habiter, de prendre en compte tout à la fois les dimensions techniques, énergétiques et patrimoniales de ce parc immobilier. Les acteurs du programme « Action Cœur

de Ville » expérimentent et développent des réflexions autour de cet enjeu d'une « réhabilitation responsable du bâti ancien ».

Le groupe **Action Logement** engage des expérimentations quant à la performance énergétique du bâti, sur la réhabilitation du patrimoine ou l'utilisation de certains matériaux. Le groupe aimerait être exigeant sur ces expérimentations mais il ne dispose pas des ressources humaines et des connaissances nécessaires.

L'Anah engage également en interne des réflexions sur la performance énergétique du bâti patrimonial notamment sur les outils à mobiliser et les critères d'éligibilité.

Sites & Cités, avec la Banque des Territoires, développe un programme, « 20 projets pour 2020 », favorisant le co-financement d'études autour de la question de la performance énergétique et environnementale du bâti ancien. 1 million d'euros sont mobilisés pour les villes du programme « Action Cœur de Ville » dotées d'un SPR.

Les objectifs poursuivis sont :

- De renforcer, si nécessaire, **la connaissance du patrimoine bâti du SPR** de la ville candidate,
- De développer une **méthodologie de connaissance et de restauration des édifices du point de vue énergétique et patrimonial**, en s'appuyant sur l'outil de la simulation thermo-dynamique (STD)
- De réaliser **une « réhabilitation responsable » sur un ou deux immeubles** (l'un tertiaire, l'autre à usage de logement ou majoritairement dédiés à ces usages) qui servira de chantier de référence pour le territoire.
- De **partager des connaissances et des expériences** au sein de 20 villes retenues et des réseaux de la Banque des Territoires et de Sites & Cités.

Le programme a été présenté aux 5 villes de cette première vague d'enquête. Les collectivités ont fait part pendant ces échanges de leurs besoins d'approfondir cette connaissance et de mettre en place une méthodologie de restauration du bâti patrimonial d'un point de vue énergétique et environnemental.

Bien qu'il soit encore trop tôt pour évaluer les effets de ce programme, certaines villes souhaitent utiliser le co-financement de ces études et des simulations thermo-dynamiques pour conforter leur document de gestion du SPR ou réaliser des opérations exemplaires. Par exemple, **Figeac** souhaiterait **créer une annexe de son PSMV** dédié à cette question afin de se doter d'un outil permettant d'accompagner les porteurs de projet sur une restauration. **Autun** prépare avec le délégué régional de la Banque des Territoires sa candidature à ce programme afin de **proposer une restauration exemplaire sur la réhabilitation de l'ancienne prison** comme extension du Musée Rolin.

20 PROJETS POUR 2020

Une offre complète, pour les collectivités territoriales, d'accompagnement de l'ingénierie de restauration responsable, durable et d'amélioration thermique du bâti remarquable



En partenariat avec Sites & Cités remarquables de France, la Banque des Territoires cofinance, d'une part, une étude de connaissance du patrimoine bâti remarquable et de ses besoins en efficacité énergétique et, d'autre part, les audits de préconisations pour une restauration conciliant préservation du patrimoine et performance énergétique.

Vous souhaitez :

<p>Définir les bonnes pratiques de restauration responsable et durable du bâti remarquable, tout en encourageant sa performance énergétique.</p>	<p>Réaliser, sur votre patrimoine, au moins une opération d'amélioration du bâti et de performance énergétique qui soit respectueuse de sa valeur architecturale, technique et culturelle.</p>
--	--

Deux volets d'étude programmés :

<p>Cofinancement de l'étude patrimoniale, à l'échelle du SPR, (typologie et étude énergétique) de la collectivité, financée à 50%, dans la limite d'un plafond de dépenses de 50 000 € TTC (soit une subvention maximum de 25 000 €).</p>	<p>Cofinancement des audits techniques des Maîtres d'Ouvrage pour la restauration d'un ou deux immeubles, financés chacun à 50% de la dépense plafonnée à 25 000 € TTC (soit une subvention maximum de 12 500 €).</p>
---	---

Intéressé(e) par cette offre ? Conditions de candidature au programme « 20 projets pour 2020 » au dos de ce document.



BANQUE DES TERRITOIRES

Informations et cahier des charges en ligne :
<https://www.sites-cites.fr/20-projets-pour-2020/>
ou par e-mail à reseau@sites-cites.fr



SITES & CITÉS
REMARQUABLES DE FRANCE

Commerce

La redynamisation commerciale des centres anciens est l'un des enjeux clés pour tendre vers la reconquête des cœurs de ville. En effet, durant les dernières décennies, l'accroissement continu de grandes surfaces commerciales en périphérie s'est effectué au détriment des commerces de proximité. Cette tendance a conduit à une augmentation de la vacance commerciale en centre ancien qui est particulièrement visible dans les centres-bourgs ou dans des villes moyennes.

Le programme « Action Cœur de Ville » s'est saisi de cette question en consacrant l'un des axes des conventions initiales au développement économique et commercial équilibré. Ainsi, 36% des villes ont inscrit des actions sur le commerce au sein de leur convention.

Malgré les difficultés que rencontrent les centres-villes pour attirer les commerçants, liées principalement à la cherté des loyers et à des surfaces de cellules commerciales trop petites, il est important de mettre en évidence la plus-value de leur cadre de vie. En effet, les centres villes ont des atouts que les centres commerciaux n'ont pas : qualité du cadre, enseignes indépendantes et commerces de niche, espaces publics incitant à la promenade, clientèle touristique... Afin de concurrencer l'offre commerciale périphérique, la valorisation des atouts patrimoniaux des centres anciens constitue donc un enjeu majeur. Cependant, au regard de l'analyse de l'ensemble des conventions « Action Cœur de Ville », **seulement 106 actions patrimoniales sur 2009 sont en faveur du développement commercial soit environ 5 %.** **En quoi le Site Patrimonial Remarquable peut-il être un atout dans la politique de revitalisation commerciale des centres-villes ?**

L'enquête auprès des 5 territoires étudiés a permis de révéler les enjeux et les actions entreprises pour la redynamisation commerciale des centres anciens :

- Le Site Patrimonial Remarquable au service de la politique de relance commerciale
- La planification territoriale au service de la stratégie de développement commercial : Par quels moyens les documents de planification et d'urbanisme réglementaire (SCoT, PLU, PSMV) ou les Chartes peuvent-ils influencer l'organisation de l'appareil commercial.
- Une stratégie foncière adaptée au territoire : Il est essentiel d'observer et d'étudier le foncier commercial afin de pouvoir par la suite développer des outils de maîtrise foncière et financiers adaptés.

- Portage et animation de la politique de redynamisation commerciale : Le rôle du manager de centre-ville
- Soutien économique des commerçants

LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE AU SERVICE DE LA POLITIQUE DE RELANCE COMMERCIALE

> Le PSMV, observatoire du commerce

Dans le cadre de la révision de son PSMV lancé en 2017 et dont la fin est prévue pour avril 2021, le chargé d'études de Périgueux a visité 1200 immeubles. À l'issue de ces visites des **fiches immeubles** sont réalisées, ce qui constitue aussi une **première étape d'un observatoire du commerce et un véritable outil d'aide à la décision.** Grâce à ces données, la ville va pouvoir avoir une vision sur les **potentialités de restructuration commerciale.** En effet, des surfaces commerciales étant trop petites, les données du recensement permettront d'identifier les potentialités de regroupement. Par ailleurs, la distribution de certaines surfaces pourra également être repensée. Le PSMV propose une extension possible des commerces en cœur d'îlot en contrepartie de la libération de l'accès aux étages.

D'autre part, les annexes aux logements (celliers, locaux à usage partagé, garages à vélos, locaux poubelles communs, buanderie etc.) sont des espaces très recherchés en centre ancien. Quelques rues du centre-ville de Périgueux sont en déprise commerciale. **Cet inventaire peut être utilisé afin d'identifier et favoriser les potentialités de mutation de rez-de-chaussée commerciaux vacants.** Ce remaniement des surfaces peut apporter une véritable plus-value pour les logements du centre ancien.

Enfin, ce travail de recensement est également un moyen efficace pour orienter l'attribution des aides financières vers des projets qualitatifs.

LA PLANIFICATION TERRITORIALE AU SERVICE DE LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

> SCoT, document d'orientation stratégique

Depuis 2005, **Moulins Communauté** s'est engagée dans la construction d'une stratégie commerciale. Le schéma de développement commercial annexé au SCoT a notamment été créée, indiquant que tout ce qui relevait des activités d'équipements de la personne et culturelles devaient se situer dans le centre-ville.

> Le PLUi, programmation des commerces par le choix des destinations

Au sein de son PADD, le PLUi du Grand Périgueux prend en compte les enjeux de redynamisation commerciale du cœur de ville de Périgueux. Il intègre des objectifs et enjeux territoriaux tels que la lutte

contre la vacance commerciale, la dispersion des commerces à l'échelle de l'agglomération et de la ville, le développement de l'offre manquante en centre-ville et identifie des **linéaires commerciaux à préserver**. Afin de protéger le changement de destination de certains locaux, le règlement du **PLUi interdit le changement de destination de ces commerces et locaux artisanaux pour des activités de services**.

Le PLU de **Moulins** a retenu la même démarche.

> Règlements des terrasses et étalages

Périgueux a mis en place un **règlement** destiné à encadrer le développement des terrasses ainsi qu'une **commission pour le droit des terrasses**. Ce document de référence a délimité **3 zones d'application : le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, les abords des monuments historiques et le reste de la ville**. Ce règlement délimite les terrasses, assure la sécurité et la qualité des aménagements et des mobiliers. Il assure également la propreté et la tranquillité. Les arrêtés d'occupation du domaine public en précisent les conditions.

LA CONSTRUCTION D'UNE STRATÉGIE FONCIÈRE POUR LA RELANCE COMMERCIALE :

La question de la maîtrise foncière est essentielle pour construire un projet de territoire. L'une des problématiques récurrentes des villes « Action Cœur de Ville » est la vacance commerciale. Certaines villes se sont engagées dans la **réalisation d'études de leur tissu commercial** (diagnostics, recensements...). Ces études permettent d'avoir une connaissance fine du paysage commercial pour pouvoir par la suite adopter une **stratégie de redynamisation adaptée et développer des outils de maîtrise foncière et financiers**.

> Etudes : Identification des enjeux du tissu commercial et construction d'une base de données

A l'issue du diagnostic commercial réalisé à **Périgueux**, **18 immeubles ont été ciblés pour leur potentialité de remembrement**. La ville est aujourd'hui en discussion avec l'EPF pour réfléchir au remembrement de ces cellules commerciales. En effet, la ville subit un déficit important de grands locaux commerciaux qui sont le plus souvent occupés par les activités de services. L'objectif de ce portage par l'EPF est donc de proposer des locaux commerciaux avec de plus grandes surfaces afin d'attirer des locomotives commerciales et de venir ainsi redynamiser l'activité du cœur de ville.

Dès sa prise de poste, le manager du centre-ville de **Moulins** a effectué le **recensement de tous les locaux commerciaux vides sur le centre-ville et les a intégrés au sein d'une base SIG**. Une fois cette cartographie établie, un **périmètre marchand** a pu être défini et a été resserré sur l'hyper-centre dans le SPR, afin de ne pas disperser

les commerces du cœur de ville. Les différentes **aides et actions entreprises** par la ville pour la revitalisation commerciale sont alors prioritairement **orientées à l'intérieur de ce périmètre**. De plus, **la quasi-totalité des rues situées dans ce périmètre sont identifiées comme « secteur de préservation ou de développement de la diversité commerciale » dans le PLU**.

Dans un second temps, la base SIG a été alimentée par toutes les informations récoltées auprès de chaque propriétaire : prix du loyer, surface en m².... Aujourd'hui, grâce à cette base de données, les services de l'Agglomération et de la ville ont accès à toutes les informations nécessaires rapidement, ce qui permet d'avoir une action plus efficace.

Par ailleurs, plusieurs outils de maîtrise foncière ont été mis en place par les villes de l'enquête :

> Taxe progressive sur les friches commerciales :

Afin de lutter contre la vacance commerciale, **Périgueux** a instauré une **taxe progressive sur les friches commerciales** en 2018. Elle concerne les propriétaires dont les locaux ne génèrent pas de cotisation foncière des entreprises depuis 2 ans (elle commence à 10 % de majoration de taxe foncière la 1^{ère} année d'inoccupation, montera à 20% la 2^e année et culminera à 30% la 3^e).

> Prémption des baux commerciaux :

La préemption des baux commerciaux est l'un des outils qui permet aux collectivités de maîtriser l'évolution du tissu commercial.

Par délibération de son conseil municipal en date du 23 juin 2016, **Périgueux** a instauré un **droit de préemption sur les baux commerciaux, fonds artisanaux et fonds de commerce et déterminé son périmètre d'exercice**. Malgré cette délibération, la ville n'a jamais exercé son droit de **prémption en raison de nombreux freins. En effet, la préemption est particulièrement lourde et potentiellement coûteuse pour la collectivité**. De plus, la municipalité a un délai de seulement 3 ans pour revendre le bail commercial au profit d'un commerçant ou artisan. Cette durée limitée est insuffisante pour les opérations de reconquête qui s'étalent sur des temps plus longs. Les délais ne sont pas adaptés à ceux des projets urbains, les deux logiques sont déconnectées.

Depuis juin 2017, la ville de **Moulins** a délibéré pour la mise en place d'un droit de préemption commerciale sur le centre et les entrées de ville. L'objectif est de réaliser une veille sur le marché commercial, voire de faire l'acquisition de fonds de commerce dans le cas de situation de blocage ou d'installation de types d'activités non conformes au schéma commercial. **La ville a préempté un local commercial afin d'installer une boutique éphémère** avec un loyer modéré de seulement 300€/mois. L'objectif est de permettre à des artisans ou

commerçants de tester leur potentialité commerciale avant de démarrer leur activité.

> Opération « Ma Boutique à l'Essai » :

Plusieurs villes ont intégré l'installation de « boutiques à l'essai » au sein de leur convention « Action Cœur de Ville ». A titre d'exemple, **Cherbourg-en-Cotentin** a intégré son adhésion à l'opération « Ma Boutique à l'essai » dans les actions de sa convention. Ce dispositif permet de **soutenir des porteurs de projets qui souhaitent ouvrir un commerce de proximité** en leur proposant un accompagnement dans la création de leur entreprise ainsi que la mise à disposition, pendant 6 mois d'un local commercial à loyer modéré. Au bout de ces 6 mois, le porteur de projet a la possibilité de s'installer définitivement.

PORTAGE ET ANIMATION DE LA POLITIQUE DE REDYNAMISATION COMMERCIALE : RÔLE DU MANAGER DE CENTRE-VILLE

A **Moulins**, en février 2017, un **manager de centre-ville** a été recruté. Fort de son expérience en tant que gérant d'une locomotive commerciale du centre-ville de Moulins et d'une expérience de commerce en périphérie, **il a une connaissance du tissu commercial**. Son objectif premier était de **faire baisser la vacance commerciale et de créer un lien alors inexistant entre la ville et les commerçants**. Pour ceci, il vient en soutien aux porteurs de projet qui souhaitent installer leur commerce dans le cœur de ville. Il les accom-

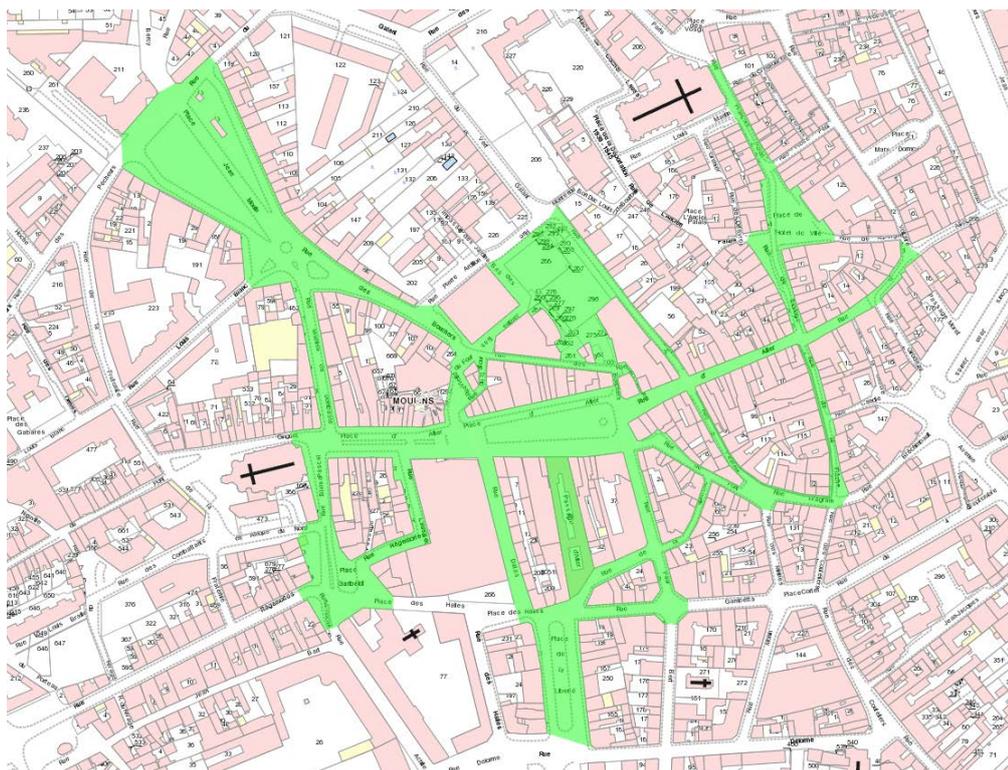
pagne lors des visites de locaux commerciaux et dans la négociation des loyers, négociation parfois indispensable. Le manager de centre-ville est un guichet unique pour les porteurs de projet, qu'il peut aussi accompagner sur la déclaration de travaux et la prise de rendez-vous avec l'ABF.

Le manager du centre-ville a également réalisé un travail de **communication en faveur de la valorisation des commerces du centre-ville**. En effet, avant son arrivée la tendance dans la presse locale était surtout d'évoquer la fermeture d'un commerce. Aujourd'hui, le manager du centre-ville favorise la communication autour de leur ouverture. Un article paraît dans le magazine de la ville et de Moulins Communauté, ainsi que dans la presse locale. Des publications sont faites sur les réseaux sociaux et une vidéo est réalisée.

SOUTIEN ÉCONOMIQUE DES COMMERÇANTS :

Afin de préserver et stimuler l'activité des commerces du cœur de ville, une grande partie des programmes « Action Cœur de Ville » consacre des actions à leur soutien économique.

Par le biais du FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce) et d'aides directes, **Périgueux** accompagne les commerçants en finançant une **aide à l'installation** la première année avec une participation à hauteur de 30% du loyer. La



Carte de la prime « sortie de vacance » de Moulins
©Ville de Moulins



Exemple de vitrine Place de la Liberté
© Moulins Communauté

ville encourage également les commerçants situés dans le périmètre de l'ORT à entretenir leurs commerces en **finançant une partie des travaux de restauration des façades, des intérieurs et devantures commerciales** par le biais du FISAC et d'un fonds d'indemnisation de travaux. ABF est associé à ces demandes afin d'assurer la qualité des travaux. Enfin, la ville accorde des **fonds à l'office du commerce et de l'artisanat** de Périgueux destinés à financer des animations.

Le FISAC n'ayant pas été reconduit pour 2020, les villes doivent désormais trouver de nouvelles sources de financement pour continuer à soutenir les commerçants.

Afin de lutter contre la vacance commerciale, **Moulins** a mis en place sur le périmètre marchand une **aide financière pour les commerçants qui souhaitent s'installer** dans l'un des secteurs suivants : commerce de proximité (commerces alimentaires spécialisée et alimentation générale, commerce de détail, couturiers, cordonniers, garages, soins de beauté) et entreprises des métiers d'art, équipement de la personne, maison, loisirs ou culture. Cette prime représente 5% du montant des travaux avec une enveloppe compris entre 5000€ et 50000€ et porte sur l'achat du local, de mobilier ou de signalétique.

Au sein du périmètre marchand mis en place par la ville de **Moulins**, une aide allant de 5 000€ à 15 000€ est également accordée lors de leur installation.

Le périmètre concerne 114 locaux sur 4 rues pour l'hyper-centre et 300 locaux au total. L'objectif est de parvenir à **créer des identités commerciales par secteurs** : artistes, commerces de bouche... Aujourd'hui, on comptabilise 90 ouvertures de magasins en 3 ans et seulement quelques fermetures.

En dehors du périmètre marchand, une **subvention existe pour accompagner le changement de destination de locaux commerciaux vacants en logement**.

La ville a également mis en place un **chèque local** « Moulins Kdo » valable auprès de 130 commerçants (en centre-ville et périphérie). Cette démarche a permis de réaliser 100 000€ de recettes la première année et 130 000€ la deuxième. Ce chèque est vendu aux particuliers et aux entreprises qui souhaitent offrir des chèques cadeaux à leurs salariés. Il est utilisable dans les commerces et la restauration. Ce système favorise les commerces situés dans le périmètre de revitalisation du centre-ville car 3 % de commission sont prélevés sur chaque demande de remboursement effectuée par les commerçants situés dans ce secteur contre 5% pour ceux de la périphérie.

Enfin, afin de valoriser les commerces vacants, Moulins finance et met en place des **actions d'habillage de vitrines**. Une image trompe-l'œil habille la vitrine, ce qui redonne de la visibilité au commerce et attire de potentiels investisseurs

Équipements

L'offre en équipements (culturels, touristiques, sportifs...) en centre ancien est un atout qui participe à l'attractivité d'un territoire.

Le programme « Action Cœur de Ville » s'est saisi de cet enjeu en consacrant **l'axe 5 des conventions initiales à l'accès aux équipements et services publics**. Ainsi, au regard de l'analyse de l'ensemble des conventions, plus de la moitié des villes (51%) ont inscrit des actions sur les équipements. Afin de se différencier des zones périphériques, certaines villes orientent leur offre en équipements vers la **valorisation identitaire et patrimoniale du territoire**. Sur les 2009 actions patrimoniales recensées dans l'ensemble des conventions « Action Cœur de Ville », **252 sont dédiées aux équipements soit 13%**. Cette enquête nous a permis de révéler les différents enjeux que soulève la programmation d'équipements en centres anciens. Au regard des territoires étudiés, nous avons pu constater que l'offre en équipement représente l'une des destinations les plus programmées dans les projets de **reconversion de sites et bâtiments vacants ou obsolètes**. L'installation d'équipements participe à la redynamisation territoriale dans divers domaines tels que **le tourisme, la démocratisation et le rayonnement culturel ou encore dans l'offre d'équipements et de service de proximité aux habitants**.

LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE FACE AUX ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT LOCAL, CULTUREL ET TOURISTIQUE

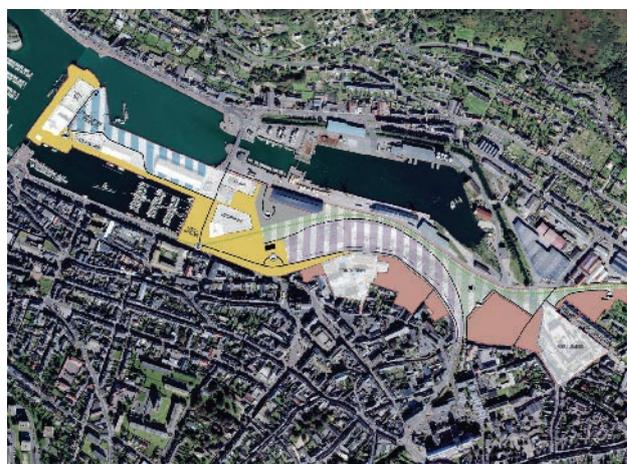
> La reconversion de bâtiments en réponse à des enjeux touristiques :

Situé dans le secteur de la presqu'île de **Fécamp**, le musée des Pêcheries est identifié comme **bâtiment de grand intérêt architectural dans le PVAP**, ce qui a permis de préserver et valoriser ses qualités architecturales et patrimoniales dans le cadre des travaux.

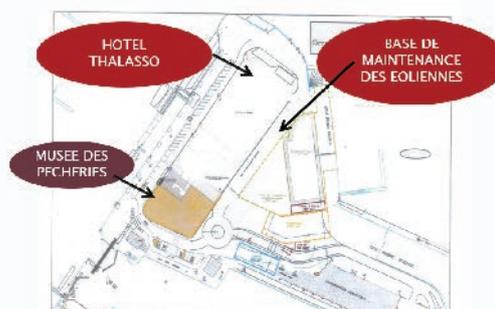
Ce musée a ouvert ses portes à la fin de l'année 2017. Le bâtiment qui abritait autrefois une sècherie de morue a été laissé à l'abandon en 1996, quand l'usine a fermé ses portes. Financée par la Région, la DRAC, le Département, la ville, l'EPF Normandie et le FEDER, la réhabilitation du bâtiment a été confiée au cabinet Basalt-Architecture et la muséographie à Die Werft. Aujourd'hui l'édifice accueille des collections en lien avec l'histoire de Fécamp, de son port de pêche, de la vie cauchoise, des beaux-arts et un musée de l'enfance. Au dernier étage, un belvédère offre une vue à 360° sur la ville et son port. Le musée accueille également

un centre de documentation, une librairie-boutique et un auditorium de 100 places. Cet équipement emblématique illustre les ambitions formulées au sein de l'axe 2 de la convention autour de la **création d'un produit tourisme axé sur la pêche**. En effet, ce musée s'impose comme le **pôle culturel et touristique structurant qui marque l'identité portuaire de la ville**. La mise en valeur de ce lieu et du patrimoine immatériel s'est révélée comme un levier de revitalisation qui a permis de relancer l'activité touristique de Fécamp.

D'autre part, le bâtiment est situé dans **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Mûture » du PLUi** qui poursuit des enjeux de développement économique, touristique et urbain. Cette OAP souhaite notamment conforter l'activité touristique du site en proposant un **programme d'équipements touristiques ou hôteliers initié par le musée des Pêcheries**. La ville envisage notamment d'implanter un hôtel de thalassothérapie dans le prolongement du musée. Le musée des Pêcheries se présente également **comme l'entité architecturale de référence** dans ce secteur où l'OAP précise que les **nouvelles constructions devront obligatoirement s'implanter dans l'alignement du musée**.



Le secteur de la presqu'île



Projet de la presqu'île « La Mûture »
© Ville de Fécamp



Musée des Pêcheries
© Sites & Cités

> La reconversion de bâtiments en réponse à des enjeux de développement local :

Fécamp a lancé le projet de restauration de l'hôpital « Henri Dunant » pour y accueillir l'Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI) et d'Aides-Soignants (IFAS). L'implantation d'établissements de l'enseignement supérieur en centre ancien s'inscrit dans une démarche de **revalorisation territoriale et de développement de l'économie locale**. De plus, afin de redynamiser le site, le projet prévoit l'implantation de différents équipements (62 appartements seniors, 4 logements sociaux, locaux pour des associations et organisations syndicales et le centre-médico-social du département).

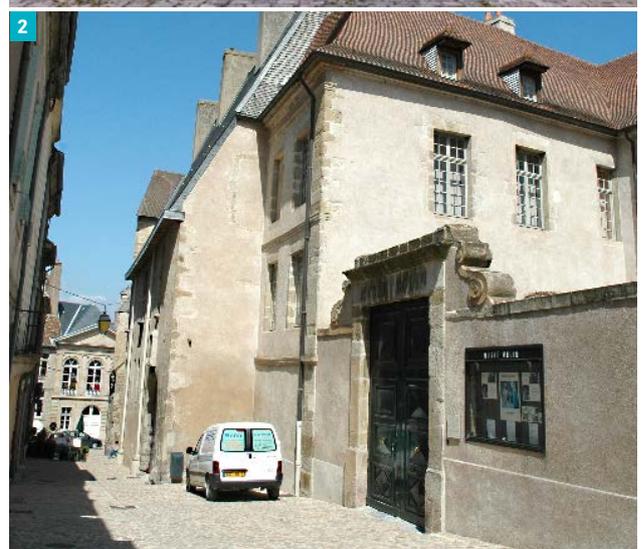
> La reconversion de bâtiments en réponse à des enjeux de démocratisation culturelle :

Autun s'est investie dans une importante **opération de restauration du Musée Rolin qui est situé dans le périmètre du PSMV**. La ville souhaite s'appuyer sur la réalisation de cette opération, qui intégrera le **centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine**, comme un élément moteur de la requalification de son centre ancien.

Situé dans l'enceinte de la maison natale de Nicolas Rolin (chancelier des Ducs de Bourgogne, fondateur des hospices de Beaune) datant du XV^e siècle, le musée abrite une collection municipale variée (collections gallo-romaines, Antiquité tardive, Art roman, XV^e siècle, département « peintures »). Malgré la qualité du

site et sa proximité avec la cathédrale, le musée souffre de son manque de visibilité et de continuité avec les autres bâtiments emblématiques, situés à proximité. Aujourd'hui, il attire 20 000 visiteurs par an. Afin de redynamiser l'afflux touristique, Autun s'est engagée dans un projet de restauration et d'extension. L'objectif est de notamment retravailler sur le lien avec les bâtiments à haute qualité patrimoniale qui le jouxtent (ancienne prison circulaire et ancien palais de justice). Ce projet d'extension étant en gestation depuis environ 10 ans, la ville a pu l'intégrer dans les actions matures de la convention « Action Cœur de Ville ». En janvier 2020, la ville a sélectionné l'équipe de maîtrise d'œuvre qui sera en charge de l'opération (Atelier Novembre : Architecte mandataire, Maël de Quelen : ACMH et Studio Adrien Gardère : Muséographe et scénographe).

Le projet retenu prévoit la réalisation d'un « **campus muséal** » à travers la restauration et le réinvestissement de l'ancien palais de justice, de l'ancienne prison et la construction d'ailes neuves reliant ces différents espaces. Les vides entre ces différentes entités seront



1. Esquisse du projet de campus muséal
© H2O Architectes

2. Entrée du Musée Rolin
© Ville d'Autun

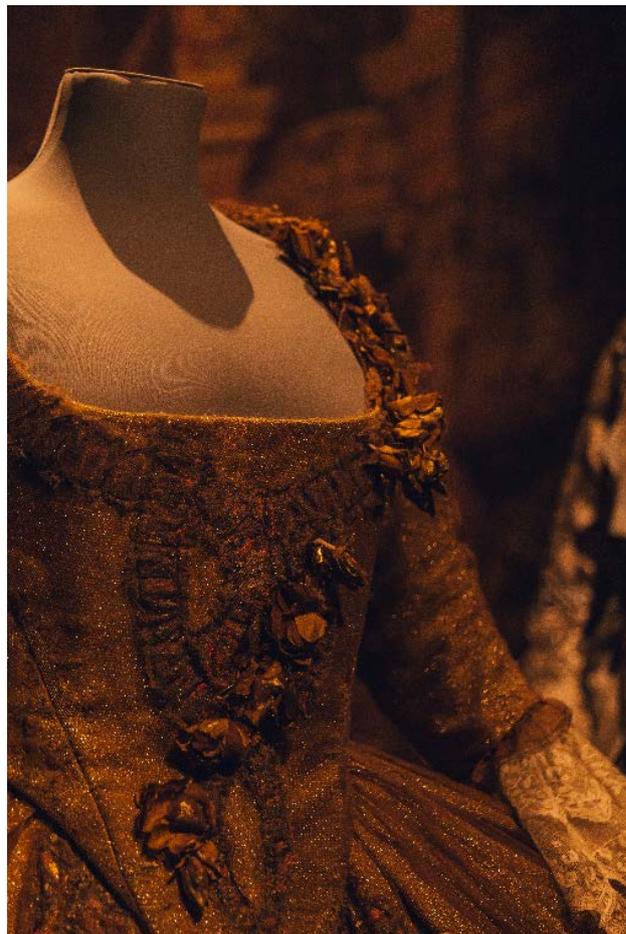
aménagés en espace de promenade assurant ainsi une continuité dans le parcours de visite. Par ailleurs, le projet prévoit la surélévation de la tour panoptique de la prison afin d'offrir aux visiteurs un panorama sur la ville. Le musée accueillera des collections agrégées « Musée de France » ainsi qu'un centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine. L'intégration du CIAP fournira aux visiteurs de **nouveaux outils de lecture et de compréhension de la ville, de son histoire et de l'évolution de ses formes urbaines**. Par la mise en œuvre de ce campus muséal, la ville franchit une étape dans son projet politique de valorisation et requalification patrimoniale. En effet, plus qu'un enjeu touristique, l'implantation du CIAP au sein du musée permettra de **sensibiliser les habitants à la préservation et la sauvegarde de leur patrimoine**.

> La reconversion de bâtiments en réponse aux enjeux du rayonnement culturel de la ville :

Le **CNCS** (Centre National du Costume de Scène et de la Scénographie) est situé dans le quartier Villars de l'autre côté de l'Allier et du centre-ville de **Moulins**, et plus précisément dans une ancienne caserne militaire du XVIII^e siècle. Sauvée de la démolition par arrêté ministériel, cette caserne militaire a été classée au titre de Monument historique en 1984. Par la suite, l'Etat est devenu propriétaire et a travaillé pendant plusieurs années sur un projet de reconversion. C'est dans les années 1990 que l'Etat, associé à la Comédie Française, l'Opéra national de Paris et la Bibliothèque Nationale de France, décident conjointement de dédier ce bâtiment à la conservation et la valorisation des costumes de scène. Ces fondateurs se structurent alors en Etablissement Public de Coopération Culturelle et s'engagent dans les travaux de restauration du bâtiment et d'aménagement du site. Le CNCS ouvre ses portes en 2006 et propose une **collection composée de 10 000 costumes et un fonds lié à la scénographie**. L'ouverture du CNCS Scénographie a permis le rayonnement culturel de Moulins à l'échelle nationale.

Pour faire face à l'accroissement de costumes et assurer leur bonne conservation, l'Etablissement Public a lancé dès 2010 une **étude de programmation pour l'extension du musée**. Le projet prévoit la **réhabilitation d'une friche militaire de 2000 m², classée monument historique**, qui accueillait autrefois les chambres des soldats et les écuries. Par cette extension, le CNCS souhaite également développer l'activité du musée et créer un centre d'interprétation qui abordera l'histoire du Quartier Villars, son architecture, les coulisses du musée, la conception et la fabrique de costumes de scène et l'histoire de la scénographie.

Ce projet d'extension est intégré dans les actions matures du programme « Action Cœur de Ville » ainsi que dans le volet territorial du contrat Plan Etat Région 2015-2020, grâce auquel il bénéficie d'un financement FEDER, de la



Centre national du Costume de Scène
© Moulins Communauté

Région et de l'Etat de 3,744 millions d'euros. L'extension du CNCS fait partie intégrante de la politique territoriale du développement de la ville en intervenant comme l'un des leviers d'évolution. Enfin, au sein du **PADD du PLU approuvé en 2017, la ville indique vouloir renforcer les liens entre les deux rives de l'Allier en renforçant l'axe urbain CNCS-centre ancien et en constituant un cœur de quartier autour du CNCS. L'extension du CNCS est donc perçue comme un élément fort dans la reconnexion des deux rives**.

Espaces Publics

167 villes, soit 74% des villes du programme « Action Cœur de Ville », ont mis en place des actions autour des espaces publics. Cela représente environ 519 actions de requalifications considérées d'intérêt patrimonial.

Ces actions sont pour la plupart regroupées dans l'axe 4 de la convention « Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine », mais elles sont ainsi fortement imbriquées avec la redynamisation commerciale, la réhabilitation des logements et le développement de mobilités alternatives et d'équipements dans le centre-ville.

L'aménagement de l'espace public pose aussi la question de la prise en compte du paysage dans les projets. **La dimension paysagère, qu'elle soit simplement urbaine ou celle des espaces naturels à proximité de la ville, est un enjeu important de nombreux SPR.** Elle fait le lien avec le cadre de vie, qui est un point central de la reconquête des centres anciens. Elle pose aussi la question de la requalification des entrées de ville. Conscientes qu'elles sont les portes d'entrées de leur centre historique, de plus en plus de collectivités se penchent sur des actions de requalification. Elles souhaitent reconquérir ces lisières urbaines en proposant des projets de qualité. Plusieurs villes du programme ont ainsi saisi l'opportunité d'« Action Cœur de Ville » pour traiter ce sujet.

Comment ces opérations s'inscrivent-elles dans le projet urbain proposé par le document de gestion du SPR ? Ont-elles permis d'aller plus loin que ce que le document pouvait demander ?

1. LE SPR, SUPPORT DES OPÉRATIONS DE REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS DANS « ACTION CŒUR DE VILLE »

A **Autun**, la ville a inscrit dans son programme plusieurs actions et orientations stratégiques qui étaient proposées par le PSMV.

Un des grands objectifs du projet urbain est **le renforcement du lien entre la ville haute et la ville basse**, point clé des objectifs du PSMV actuel.

Ce document prévoit aussi la réorganisation du Champ de Mars. « Action Cœur de Ville » a permis de concrétiser ce projet, débuté en 2015 et réalisé en plusieurs phases. Cette grande place, sur laquelle se situent



La rue Jacques Huet et la place des Moines
Insoumis à Fécamp avant/après
© Ville de Fécamp

notamment le théâtre municipal avec ses façades éclectiques et l'hôtel de ville, est un espace central du cœur de ville.

Cette requalification a permis de **piétonniser certaines rues avoisinantes** et de rendre ainsi beaucoup plus agréables les déplacements. Le passage Balthus, classé au titre des Monuments historiques, a aussi été restauré et rendu accessible.

A **Fécamp**, la rue Jacques Huet et la place des Moines Insoumis, situées dans le centre historique, ont été piétonnisées, avec l'utilisation de matériaux de qualité, selon le règlement de l'AVAP en cours sur la ville. L'opération s'est élevée à 300 000€. L'exemple de Fécamp révèle l'enjeu qu'ont beaucoup de villes du programme de **repenser leurs espaces publics dans le centre historique, en permettant le développement de mobilités**



Rues du centre historique de Cahors
© Sites & Cités

D'autres villes consacrent aussi des actions de leurs conventions à penser de manière plus qualitative leurs espaces publics, en s'appuyant sur la connaissance et les prescriptions fournies par le SPR.

A **Cahors**, dans le cadre de la démarche « Cahors, Cœur d'agglomération », la ville et l'agglomération ont engagé une **action de revalorisation des espaces publics avec la révision générale du plan de sauvegarde et de mise en valeur** (revêtement de sol, signalétique à la fois touristique et locale, mobilier urbain, éclairage public...) afin de valoriser le cadre de vie des habitants actuels et futurs. Cette opération doit permettre de prendre en compte les usages et faciliter les échanges tout en respectant les exigences d'aménagement du PSMV. La dimension patrimoniale est donc au cœur de cette action permettant ainsi de donner une identité commune sur laquelle de futurs opérateurs pourront s'appuyer pour réaliser des opérations de requalification des espaces publics. L'opération s'élève à un budget de 1 050 000 € et doit être réalisée entre 2018 et 2020.

Ces exemples démontrent que les collectivités ont saisi l'opportunité du programme pour réaliser des opérations de requalification de leurs espaces publics dans le centre ancien, proposées par le SPR. **« Action Cœur de Ville » apparaît pour les collectivités comme un outil favorisant le regroupement des financements pour réaliser ces opérations. Le SPR amène, quant à lui, une connaissance et un cadre d'intervention favorisant la réalisation de projets de qualité, dans le respect du patrimoine urbain. L'outil patrimonial est au service de l'outil de redynamisation du cœur de ville et inversement.**

alternatives. Nombre de centres-villes du programme sont concernés par le problème d'une présence importante de la voiture. Entre stationnement et circulation automobile, beaucoup d'espaces publics sont uniquement dédiés à ce moyen de transport, ne favorisant pas l'attractivité du centre ancien. Le programme « Action Cœur de Ville » a été, pour un certain nombre de collectivités, l'occasion de se saisir de ce problème afin de proposer d'autres solutions d'accessibilité au centre-ville.

« Action Cœur de Ville » a permis aussi d'amorcer des réflexions sur les circuits empruntés par les piétons, qu'ils soient habitants ou touristes et de mieux adapter le stationnement en centre-ville.

Figeac a réalisé une **étude sur la fluidité des circuits piétons, le stationnement et l'accueil des touristes**. Une réflexion est lancée afin d'organiser un stationnement différencié pour les résidents et les usagers plus ponctuels.

2. LE SPR AU SERVICE DE LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE ET LA REQUALIFICATION DES ENTRÉES DE VILLE DANS LES PROGRAMMES « ACTION CŒUR DE VILLE »

Moulins Communauté a engagé en 2019 une politique forte de reconquête de ses berges, par la requalification du pont de chemin de fer en passerelle. La collectivité souhaite favoriser les modes doux en reliant au cœur de ville les deux rives de l'Allier. Ce projet global permet de reconnecter les habitants avec la rivière.

L'objectif est de permettre aux habitants d'avoir accès depuis le cœur de ville à des espaces de promenades, de loisirs mais aussi à un lieu animé par des espaces scéniques, tout en profitant d'un cadre naturel.

L'opération se construit en accord avec la biodiversité et l'écosystème de ce grand paysage. **Le règlement de l'AVAP de Moulins veille à cela puisqu'une partie est dédiée à ce périmètre.** Il énonce des règles spécifiques



Plans du projet des berges de Moulins
© Moulins Communauté

en termes de préservation et de mise en valeur des espaces végétalisés des berges de l'Allier.

Le coût du projet s'élève à 30 millions d'euros pour la création d'un second franchissement de l'Allier et 11 millions d'euros pour la requalification du pont de chemin de fer et des berges. L'Europe, via le FEDER, l'Etat, via le DSIL et le CEPR, la Région, le Département, la ville sont engagés aux côtés de l'agglomération pour le financement.

Cette opération est incluse dans un projet plus global, porté par l'intercommunalité. Celui-ci prend en compte plusieurs aménagements sur un certain nombre de communes de Villeneuve-sur-Allier au nord de Moulins Communauté à Bessay-sur-Allier au sud, représentant au total 50 réalisations. Celle de la requalification du pont de chemin de fer en passerelle, est une des actions matures de la convention « Action Cœur de Ville ». Le programme est donc le point de départ d'un projet global de reconquête des berges de l'Allier, un élément structurant du paysage de Moulins et de son bassin de vie.

La reconquête des berges de l'Allier sur la commune de Moulins montre comment le SPR s'impose comme le cadre d'une intervention de qualité pour un projet urbain inscrit dans « Action Cœur de Ville ». Il est possible d'imaginer que les prescriptions données

pour l'AVAP de Moulins puissent être prises en compte pour l'ensemble de la requalification des berges de l'Allier. Cela pourrait même aboutir à l'extension ou à la révision du SPR, permettant ainsi d'inclure l'ensemble du périmètre du projet.

La dimension paysagère du projet de redynamisation d'un cœur de ville prend aussi en compte la question de **la requalification des entrées de ville**, plusieurs collectivités le proposant dans leurs conventions.

A **Périgueux**, « Action Cœur de Ville » est l'occasion d'entamer une requalification globale des boulevards mais aussi du quartier Saint-Georges, afin de mieux le connecter au cœur de ville. En complément de la mise en place d'une liaison avec un BHNS (bus à haut niveau de service), portée par l'agglomération, la ville réalise la requalification de 2 des espaces publics de ce quartier : la place Faidherbe et le cours Saint-Georges. L'ensemble des travaux a été réalisé entre 2018 et 2019, pour un budget total de 566 666€, portant sur la réfection des voies, l'amélioration de la place du piéton et l'organisation du stationnement. **Ces 2 espaces publics marquent une entrée de ville importante pour son cœur de ville puisqu'ils se situent juste avant le franchissement de la Dordogne au pied du centre historique**, à la lisière du site patrimonial remarquable.



Mutation urbaine

La ville évolue au fil du temps et avec elle, les modes de vie, les activités, les usages... La mutation urbaine est l'une des clefs pour tendre vers la reconquête des cœurs de villes en perte de vitesse.

Celle-ci se traduit à différentes échelles, par la reconversion d'espaces, (quartiers, ilots, friches urbaines, espaces publics) devenus obsolètes. Cette reconversion permet de donner de nouvelles fonctions aux patrimoines, ce qui peut se traduire également par une reconversion des usages. Cependant il est essentiel de prendre conscience des atouts patrimoniaux de nos villes et de **conjuguer mutation urbaine et sauvegarde du patrimoine**. Il s'avère que la mutation urbaine est un enjeu majeur dans ces conventions car **59% des villes l'ont intégrée au sein de leur convention**. Par ailleurs, sur un total de 2009 actions patrimoniales recensées, **316 actions sont dédiées à la mutation urbaine, soit environ 16%**. La reconversion des sites et leur valorisation patrimoniale ne sont cependant pas chose aisée et leur mise en œuvre soulève plusieurs problématiques en lien notamment avec le **financement et la recherche de porteurs de projets**.

ARTICULATION ENTRE LES OUTILS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR ET LA MUTATION URBAINE

> L'articulation Site Patrimonial Remarquable/ « Action Cœur de Ville » :

Au sein de son programme « Action Cœur de Ville », **Fécamp** s'est engagée dans la **restauration et reconversion de bâtiments emblématiques tels que l'hôpital « Henri Dunant »**. Fondé par les moines bénédictins, l'hôpital « Henri Dunant » est un héritage d'une grande qualité architecturale composé de silex taillé, une pierre locale issue des falaises. Il possède en son centre une chapelle gothique ainsi que deux longs corps de bâtiment accueillant l'hôpital. Au cours du temps, il connaît plusieurs phases de rénovation et d'extension (rénovation au XVIII^e siècle et extension en 1849).

La reconversion du bâtiment hospitalier a été très tôt intégrée à la stratégie de la politique de développement territorial de Fécamp. En effet, afin de permettre une reconversion respectueuse de la valeur patrimoniale du bâtiment, la collectivité a identifié l'hôpital comme **« Bâtiment de grand intérêt architectural » au sein de son AVAP**. De plus, le Site Patrimonial Remarquable encourage sa reconversion en l'intégrant dans un **« secteur de projet »**.



D'autre part, le bâtiment est situé en **zone Usr du PLU qui correspond au secteur urbanisé de la presqu'île la Mâtüre**, pour lequel il n'est **pas fixé de règlement mais qui est intégré dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Mâtüre »**. Cette OAP prescrit la reconversion et valorisation du site historique et indique les futures destinations souhaitées (services, habitats et équipements). Enfin, l'OAP précise que cet espace de services sera accompagné de l'aménagement d'espaces paysagers.

> La concertation des différents acteurs

Afin de préserver la qualité architecturale de l'hôpital, la ville a organisé en amont des **réunions de travail**. Celles-ci réunissent les chargés de missions de la ville, l'architecte des bâtiments de France, l'équipe de maîtrise d'œuvre et la Fondation du patrimoine avec laquelle la ville a passé une convention. Par ailleurs, la présence d'un réseau local d'entreprises spécialisées sur le bâti ancien permet de réaliser des travaux de restauration de qualité.

> Mode de financement du projet de reconversion

Financée à hauteur de 80 % par la Région, Fécamp a pour projet de réhabiliter l'hôpital afin d'y accueillir l'Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI) et d'Aides-Soignants (IFAS). En contrepartie de la participation financière de la Région, la ville, qui restera propriétaire des locaux, s'engage à les louer à l'IFSI à titre gracieux.

LA PLACE DE L'APPEL À PROJET « RÉINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE » DANS LE PROCESSUS DE MUTATION URBAINE DES VILLES « ACTION CŒUR DE VILLE »

Face aux enjeux de mutation urbaine des sites en déshérence, le Ministère de la cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, en partenariat avec le Ministère de la Culture et les partenaires

financiers du programme, a lancé en 2018, la **consultation nationale « Réinventons nos cœurs de ville »**. Cette consultation à destination des villes bénéficiaires du plan « Action Cœur de Ville » vient enrichir le programme en proposant un soutien aux villes dans la mise en place d'un appel à projets urbains innovant portant sur la reconversion de sites emblématiques. Le dispositif « Réinventons nos cœurs de villes » a l'ambition d'intervenir comme un **accélérateur de projets urbains innovants en cœur de ville, tout en assurant une reconversion alliant transition énergétique et valorisation patrimoniale**.

Sous la maîtrise foncière de la ville, la reconversion des sites concernés par l'appel à projet « Réinventons nos cœurs de villes » se trouve souvent en **situation de blocage**. Sur l'ensemble des villes « Action Cœur de Ville », 112 ont répondu à la consultation et 55 ont été retenues pour lancer un appel à projet local dès 2019. Elles bénéficient ainsi d'un accompagnement assuré par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) et la direction du programme qui coordonnent le dispositif national. Les villes peuvent aussi bénéficier d'une expertise et d'une ingénierie de structures nationales (Etat, Cerema, Banque des Territoires), d'une subvention pour contribuer aux frais de lancement de l'appel à projet local et d'une communication auprès des acteurs économiques, des investisseurs et des professionnels de l'urbanisme et de l'aménagement.

Autun fait partie des 55 villes lauréates du dispositif « Réinventons nos cœurs de ville ». En 2019, la ville a lancé un **appel à projet pour la reconversion de l'ancien Hôpital Saint-Gabriel** situé en plein cœur de ville avec une partie dans le PSMV et l'autre dans le PLU. La municipalité a précisé les orientations programmatiques attendues, à savoir la réalisation d'un projet de restructuration urbaine dans un souci de mixité de fonctions (un pôle habitat multigénérationnel et inclusif, un pôle culturel et artistique, un pôle de formation et un pôle social et associatif).

Néanmoins, les groupements de candidats (concepteurs, investisseurs et exploitants) possèdent une certaine liberté de réponse. En effet, ils ont **carte blanche pour proposer un traitement architectural, urbain en compatibilité avec le PLU et le PSMV et le modèle d'exploitation qu'ils envisagent**. Le projet d'acquisition et de revitalisation de cet ancien hôpital a été annoncé comme l'une des priorités du mandat du Maire.

Cependant sa reconversion n'est pas chose aisée et rencontre plusieurs obstacles. Le bâtimentier est encore en partie occupé par le Centre Hospitalier d'Autun



Ancienne Chapelle –
Hôpital Saint-Gabriel
© Ville d'Autun

(CHA), une pharmacie, des logements pour les internes de médecine, l'ASSAD, un accueil du jour, une épicerie sociale et une salle de sport. Cette reconversion et les usages envisagés posent certaines questions, tels que la dépollution (plomb, amiante, radio), les coûts de fonctionnement importants liés à ce type d'immeuble ancien (notamment concernant les réseaux) et le montant des travaux.

Enfin, dans son appel à projet, la ville indique les servitudes qui sont affectées au site et dont le candidat devra tenir compte, à savoir certains emplacements réservés, **l'inscription de la toiture et certaines façades au titre des Monuments historiques ainsi que la situation d'une partie du bâtiment au sein du SPR**. Afin d'assurer la bonne prise en compte du PLU et du PSMV par le candidat, l'ensemble de ces documents sont joints à l'appel à projet. Par ailleurs, dans son règlement de consultation, la ville précise que les « Qualités urbaines, architecturales et insertion urbaine : lien avec l'espace public, insertion architecturale, articulation et fonctionnement des programmes... » et la prise en compte de la qualité patrimoniale constituent des critères d'analyse des candidatures. La ville a sélectionné l'opérateur Habitat & Humanisme pour la partie logement de l'opération.

Si le dispositif « Réinventons nos cœurs de villes » a l'ambition de favoriser la reconversion de sites qui étaient jusque-là laissés en friche, il existe cependant **un certain flou juridique quant à la mise en place de ces appels à projet**. En effet, ce dispositif ne rentre pas dans la procédure de marché public, il n'y a donc pas de jury d'appel d'offres pour le choix de l'opérateur. Afin de sécuriser au maximum les opérations prévues dans ce dispositif, il serait opportun de réaliser un travail d'information concernant le cadre juridique de cette procédure auprès des collectivités.

Enfin, il existe une grande diversité de maturité des projets sélectionnés dans ce dispositif et trop d'offres ont été publiées en même temps. Les candidats ont répondu en priorité aux opérations les plus rentables, créant alors des situations inégalitaires et une perte de visibilité pour certaines villes.

Connaissance, valorisation et médiation

Sur les 222 villes du programme « Action Cœur de Ville », 139 (soit 62% des villes du programme) ont proposé des actions autour de la valorisation du cœur de ville et de ses édifices patrimoniaux, accompagnées de projets de médiation, sensibilisation et formation. Cela représente 317 actions.

Ces actions regroupent différents champs d'interventions :

- **Valorisation et attractivité culturelle et touristique** via le numérique, parcours dans la ville, signalétique, événementiel, ou alors construction d'une stratégie globale avec par exemple le travail sur une marque territoriale ;
- **Conservation et mise en valeur des monuments et ouvrages** (architecturaux, patrimoniaux, scientifiques ou techniques) ;
- **Connaissance, formation et sensibilisation** sur la ville et les formes urbaines (histoire, architecture, urbanisme, paysage) via la structuration de formations ou outils de sensibilisation, les labels ou la réalisation d'études ou d'inventaires.

L'ensemble de ces actions est donc pleinement inscrit dans la logique des politiques patrimoniales générales mais aussi dans celle de la gestion du SPR par la collectivité. Il faut rappeler que depuis la loi LCAP (7 juillet 2016), tout SPR doit être doté d'un outil de médiation et de participation citoyenne. Les villes peuvent s'appuyer pour cela sur les actions déjà menées de sensibilisation et de médiation grâce, notamment, au label « Ville et Pays d'art et d'histoire ». Le SPR est aussi un très bon outil de connaissance dans le cadre de la restauration d'édifices ou de monuments du centre historique, d'autant plus lorsqu'il est couvert par un PSMV.

Quel a été l'apport du SPR dans ces actions de mise en valeur et de médiation du programme « Action Cœur de Ville » ? En quoi le programme a-t-il pu générer des projets de valorisation touristique et culturelle au service de l'attractivité du cœur de ville et de son patrimoine ?

1. SPR ET CONNAISSANCE AU SERVICE D'« ACTION CŒUR DE VILLE »

Il a déjà été évoqué **l'atout que représente le SPR en termes de connaissance du tissu urbain et des**

typologies du bâti en cœur de ville. Avec les études préalables doublées des « fiches immeubles » qui peuvent être réalisées, la collectivité peut amorcer son projet de revitalisation en ayant une parfaite connaissance de son cœur de ville. C'est le cas avec le PSMV de **Figeac** et ses fiches immeubles, à partir desquelles les services de la ville, l'ABF et le porteur de projet peuvent échanger pour construire un projet adapté aux enjeux d'habiter d'aujourd'hui, dans le respect des qualités patrimoniales du bâtiment. Cette connaissance est mise en avant par les services patrimoine ou urbanisme de la ville ou de l'EPCI, à travers des outils d'information et de sensibilisation auprès des habitants et acteurs du territoire : plaquettes, cartographies, conférences, ateliers... **Les actions de médiation proposées par les services « Ville ou Pays d'art et d'histoire », pour les collectivités qui en sont dotées, permettent d'innover en termes de moyens de diffusion de cette connaissance et de développer une vraie stratégie globale autour de la connaissance du SPR.**

Parallèlement à l'apport du SPR, d'autres services proposent de compléter le champ de connaissance du centre ancien. **Les études archéologiques**, réalisées en amont de projets intervenant sur un tissu urbain historique, permettent d'enrichir la connaissance acquise sur l'histoire de la ville.

A **Figeac**, l'étude archéologique réalisée sur la Maison rue Séguier, projet de « Réinventons nos cœurs de ville », a révélé que la base de l'immeuble datait de 1280. Cela permet ainsi à la ville d'avoir un cadre d'intervention pour le futur projet, en prenant en compte les nouveaux éléments patrimoniaux.

Par ailleurs, certaines villes du programme se sont appuyées sur **l'inventaire réalisé par le service régional de l'inventaire** afin d'élaborer leur projet de redynamisation de leur centre-ville. La ville d'**Angoulême**, faisant partie de la prochaine phase de l'enquête, s'est ainsi appuyée sur l'inventaire réalisé par le service régional de l'inventaire, en complément des informations fournies par le PSMV, pour élaborer l'action mature de sa convention autour de la restauration des remparts.

2. VALORISATION ET ATTRACTIVITÉ CULTURELLE ET TOURISTIQUE

Le patrimoine, le paysage et un cadre de vie de qualité sont autant d'éléments permettant à un territoire d'être attractif auprès de potentiels futurs habitants, des acteurs économiques et des entreprises.

En s'appuyant sur la réhabilitation des logements dans le cœur de ville, la requalification des espaces publics, le développement de l'offre touristique, de commerces et de services, certaines villes structurent toute une politique de valorisation de leur centre ancien et plus largement de leur territoire.

Depuis 2019, **Moulins Communauté** a mis en place sur la période de l'été et de Noël **une opération de « mapping »**, d'animation visuelle projetée sur des façades, dans l'objectif de mettre en lumière les édifices patrimoniaux du cœur de ville. Le Centre national du costume de scène, le théâtre municipal, l'église Sacré-Cœur, l'hôtel de ville avec d'autres édifices ont ainsi offert à plus de 200 000 visiteurs un spectacle de sons et lumières valorisant à la fois ces monuments importants mais aussi l'identité de Moulins et son histoire.

Ce nombre important de visiteurs est aussi dû à une communication forte autour de l'opération dans le métro parisien et sur les vols de la compagnie Air France, où une vidéo présentant la ville et son patrimoine a été visionnée plus de 30 000 fois.

Le coût du mapping vidéo représente en 2019 environ 2 millions d'euros, dont 200 000 euros ajoutés pour la saison de Noël, pour les 2 saisons de projections. La Région a investi 1 million d'euros, le Département de l'Allier a subventionné à hauteur de 418 000 euros et le solde a été financé par Moulins Communauté.

Les objectifs de cette opération étaient à la fois de faire connaître Moulins Communauté et son territoire, d'atteindre un plus grand public et d'augmenter les durées de séjour des touristes, en leur proposant une offre

culturelle et touristique le soir, incitant à générer des nuitées dans les établissements hôteliers du territoire. Cela permettait aussi aux restaurateurs et commerçants du cœur de ville d'augmenter leur chiffre d'affaire, les spectateurs consommant souvent avant ou après les projections. Ainsi, sur l'été 2019, leur chiffre d'affaire a augmenté de 20% à 40% par rapport au chiffre réalisé sur les mêmes périodes antérieures.

Le mapping vidéo est venu enrichir les actions de médiation déjà mises en place, créant un vrai dynamisme culturel avec une montée en gamme pour les soirées sur Moulins.

Sur la période de Noël, la prieurale de Souvigny a aussi été illuminée, afin d'inscrire le mapping vidéo dans une logique de valorisation du patrimoine à l'échelle de l'agglomération.

En complément du projet porté par Moulins Communauté, un mapping vidéo a été mis en place par le Département de l'Allier autour d'autres édifices du territoire comme le château des ducs de Bourbon. Moulins Communauté avait initialement indiqué dans la convention « Action Cœur de Ville » une étude pour la mise en scène globale du territoire. Finalement, l'étude n'a pas eu lieu. L'opération de mapping vidéo a été directement mise en place, comme cela figurait dans l'avenant de la convention.



Figeac et **Périgueux** ont aussi développé des stratégies de valorisation touristique autour de leurs patrimoines. Dans le cadre de son label « Grand Site d'Occitanie », le **Grand Figeac** a développé plusieurs actions faisant écho aux différents projets de revitalisation du territoire. En s'appuyant sur le Pays d'art et d'histoire, **l'opération « Grand Site d'Occitanie »** a permis à ce grand territoire de créer une identité visuelle commune, d'améliorer les équipements d'accueil et la signalétique et de renforcer le rôle de l'Office de Tourisme.

Périgueux a, quant à elle, développé une stratégie territoriale autour de son patrimoine gastronomique. La **marque « Périgueux, ville gourmande »** invite les touristes à découvrir cet aspect du patrimoine. Ce projet permet aussi aux habitants de s'identifier à des éléments fédérateurs de leur territoire et de développer ainsi la fierté d'habiter ces lieux.

D'autres villes du programme « Action Cœur de Ville » ont affiché dans leur convention une stratégie de valorisation de leur territoire. Pour certaines, c'est un projet de marketing territorial global qui a été développé. Dans leur convention « Action Cœur de Ville », **Vitré et son agglomération** se sont ainsi engagées à créer une marque territoriale pour le cœur de ville. Cette marque, intitulée **« L'effet Vitré »**, permet de créer un langage commun, une identité fédératrice, afin de promouvoir le centre-ville de Vitré auprès de futurs habitants et futurs acteurs économiques, mais aussi afin de donner une fierté aux habitants, eux-mêmes ambassadeurs du territoire.

Ainsi, les 3 objectifs de « L'Effet Vitré » sont :

- **SÉDUIRE**

Renforcer l'image du territoire et l'attractivité de sa communication.

- **RELIER**

Développer un langage commun entre les institutions du territoire, sur le fond et sur la forme.

- **FÉDÉRER**

Permettre aux acteurs locaux, entreprises, associations, personnalités de revendiquer leur attachement au territoire et à son image.



Logo de la marque

© Agglomération de Vitré

Cette marque est aujourd'hui utilisée par Vitré Communauté mais aussi par la ville et l'Office de tourisme. Elle peut être déclinée de différentes façons et un guide a été édité afin d'expliquer comment l'utiliser.

Un site internet a également été créé. Il est possible d'y trouver des informations sur la marque ainsi qu'un certain nombre de rubrique sur des ressources et conseils pour ceux qui veulent visiter Vitré, s'y installer ou y développer leur activité économique.

Au-delà donc de créer une identité pour le cœur de ville, cette marque a aussi pour objectif d'être un vrai guichet unique pour différents profils d'utilisateurs du territoire.

Ces exemples montrent **comment le patrimoine est au cœur des projets de marketing territorial et de valorisation des cœurs de ville**. En s'appuyant sur leurs patrimoines, les collectivités, dans leurs stratégies de communication, valorisent un cadre de vie attractif et dynamique.

3. MISE EN VALEUR DE MONUMENTS ET OUVRAGES DU CENTRE HISTORIQUE

Certaines villes du programme ont inscrit dans leur convention des opérations de restauration et de mise en valeur de monuments de leur centre ancien, conformément aux dispositions du SPR et son document de gestion, qui apparaissent ainsi comme outil de projet urbain permettant de révéler un cœur de ville attractif et moteur du territoire.

A **Autun** et **Moulins**, « Action Cœur de Ville » a été l'occasion de restaurer différents édifices clés du centre historique et de la vie culturelle et économique des deux villes.

A **Moulins**, la ville a réhabilité son **Théâtre municipal** : réfection complète de la salle de spectacle avec le changement de l'ensemble des fauteuils, reprise de l'esthétique de la salle, remise aux normes du chauffage et de la sécurité incendie. Le théâtre a été inauguré en décembre 2019. L'opération était budgétée dans la convention « Action Cœur de Ville » à hauteur de 3,1 millions d'euros. Elle a été financée par des fonds LEADER de l'Europe, l'Etat, la Région, le Département et la ville.

Autun a aussi restauré les façades de son **Théâtre municipal à l'italienne**.

L'ensemble de l'opération (façade principale et façades latérales) a coûté 727 000 €HT, financés par la ville, l'Etat, la Région Bourgogne-Franche-Comté et le département de Saône et Loire. La ville souhaite aussi s'engager dans une restauration de ses remparts en 2 tranches et dans



1 et 2. Façades restaurées (avant/après) Mouins
© Mouins Communauté

3 et 4. Façades restaurées (avant/après) Autun
© Ville d'Autun

le projet de restauration et d'extension du Musée Rolin, comme évoqué. « Action Cœur de Ville » a été l'occasion d'initier ce projet en en faisant une des priorités pour la redynamisation de la vie culturelle et touristique.

Figeac a initié un projet autour d'une **maison médiévale**. Cette maison, au 10 rue Séguier, est située entre la place Champollion et la place Carnot, deux espaces centraux du cœur de ville. Aujourd'hui, cet immeuble est vacant. La ville en a acquis une partie, afin d'en faire un lieu clé de la vie du centre ancien. Est prévue une opération mixte mêlant habitat diversifié et de qualité, espaces de bureaux, espaces d'expositions, d'événementiel et d'achat et une terrasse collective. Le projet a été sélectionné parmi les 57 projets lauréats de « Réinventons nos cœurs de ville ».

La ville doit encore acquérir une partie de l'îlot. Une étude archéologique a été réalisée en 2019, pour un coût de 20 000€, afin de révéler les éléments patrimoniaux. Ils serviront de base pour la réalisation du projet. Le PSMV a ainsi constitué une vraie source de



Rue Séguier à Figeac
© Ville de Figeac

connaissance dans l'objectif de réaliser une restauration de qualité.

Au moment de l'enquête, la ville travaillait à la rédaction d'un cahier des charges pour choisir la maîtrise d'œuvre.

Le SPR et son document de gestion ont été des supports au projet. L'ABF a été associé en amont afin de construire avec la maîtrise d'ouvrage un projet de qualité.

4. LES OUTILS DE MÉDIATION ET DE SENSIBILISATION : DU LABEL « VILLE D'ART ET D'HISTOIRE » AU DÉVELOPPEMENT D'UNE DIVERSITÉ DE PROJETS

Un des enjeux de vitalité d'un SPR, comme d'un projet urbain global de redynamisation d'un cœur de ville, est la manière dont celui-ci est connu et approprié par ses habitants.

La médiation et la sensibilisation sont donc des outils essentiels à la pérennité d'un projet de redynamisation du centre ancien. Les labels avec leurs moyens et actions déployés peuvent être de réelles opportunités à mobiliser dans le cadre d'un projet « Action Cœur de Ville » et d'un travail de sensibilisation et de médiation autour de la qualité de vie qu'offre le centre-ville.

Moulins est « Ville d'art et d'histoire » depuis 1997. Moulins Communauté a inscrit dans sa convention d'« Action Cœur de Ville » l'extension de son label de ville en « **Pays d'art et d'histoire** ». Afin de conforter la politique d'un développement culturel, social, économique et touristique sur l'ensemble de l'agglomération. Ce dossier a été budgété dans la convention à environ 41 000 €, financés par des fonds européens et la communauté d'agglomération.

Un diagnostic patrimonial a été réalisé en 2018 sur les 44 autres communes de l'EPCL. Ce travail d'inventaire a permis de dessiner à travers le projet d'extension du label plusieurs objectifs :

- Approfondir la connaissance des patrimoines
- S'impliquer dans les politiques de protection du patrimoine et de réhabilitation urbaine
- Accompagner les projets de mise en valeur du patrimoine naturel
- Contribuer à la mise en valeur des collections et des savoir-faire
- Sensibiliser les publics au patrimoine, à l'architecture et à l'environnement
- Renforcer et décliner le Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine

- Déployer une communication forte autour du Pays d'art et d'histoire
- Dédier des moyens adaptés à la mise en œuvre du label.

L'extension en « Pays d'art et d'histoire » est pour Moulins Communauté un projet de territoire où **la redynamisation et l'attractivité de ce dernier sont renforcées par une dimension patrimoniale et paysagère.** Le label a pour vocation à devenir un outil de sensibilisation et de médiation des politiques de protection du patrimoine et un outil de reconquête des cœurs de ville. Les outils déployés seront ainsi au service des SPR de l'agglomération (Moulins, Souvigny et Besson) mais aussi de la requalification des centre-bourgs, de la restauration du patrimoine et de la réhabilitation de quartiers en politique de la ville.

Moulins Communauté décline plusieurs outils de sensibilisation et de médiation, dont des visites sous différents formats et dans différents lieux. Des événements originaux sont aussi mis en place comme des **visites théâtralisées ou sous forme de « murder party »**,



Actions de médiation à Moulins : murder party et excursion sculpture bourbonnaise
© Moulins Communauté



Réunion d'élus à Couzon dans le cadre du projet d'extension du PAH
© Moulin Communauté

formes d'enquêtes policières grandeur nature, afin de faire découvrir le cœur patrimonial de Moulin et ses édifices, et parfois de projets en cours de réalisation. Les murders ou autres visites décalées permettent d'attirer un plus large public, qui aura l'opportunité de revenir pour d'autres événements organisés par le service patrimoine.

L'objectif est de renforcer visites et événements dans les communes du Pays d'art et d'histoire.

Des ateliers sont aussi organisés avec le public jeune. Enfin, un jeudi par mois ont lieu les « **Judis de l'Architecture** », comme à **Périgueux**. Ces conférences peuvent aborder un projet lié au programme « Action Cœur de Ville », en présence de l'architecte, maître d'œuvre.

Dans le cadre de cette extension, Moulin Communauté va aussi développer, en complémentarité du CIAP existant qui sera agrandi, un **Centre d'Interprétation du patrimoine naturel à Toulon-sur-Allier**. Il permettra

de présenter des informations, sous forme numérique ou de panneaux, sur les paysages, la faune et la flore du Pays d'art et d'histoire. Il s'agit non seulement de valoriser le patrimoine naturel qu'est l'Allier avec son écosystème et ses caractéristiques paysagères mais aussi de valoriser le rôle clé qu'a joué cette rivière dans l'histoire du territoire.

Des bornes numériques seront installées dans plusieurs communes du Pays d'art et d'histoire afin de développer un « CIAP éclaté » sur toute l'agglomération.

Différentes réunions avec l'ensemble des élus de toutes les communes ont été organisées pour construire le projet d'extension du Pays d'art et d'histoire. Elles ont dégagé un consensus de l'ensemble de ces élus, démontrant à quel point le patrimoine peut être fédérateur sur un grand territoire.

D'autres collectivités lauréates du programme « Action Cœur de Ville » ont intégré dans leurs conventions la création d'un CIAP.

Laon se saisit du programme d'« Action Cœur de Ville », pour mettre en place **des « Ateliers d'interprétation du patrimoine du centre historique »**. En cœur de ville, rue Châtelaine, à proximité du parvis de la Cathédrale Notre-Dame de Laon, la commune a le projet de créer au rez-de-chaussée d'un immeuble, un espace permettant **la réalisation d'ateliers d'interprétation et des ateliers patrimoine**. Cet espace servira également de **lieu culturel d'expositions**. Il a pour but d'éveiller le jeune public au patrimoine et de créer une animation relais dans le parcours touristique du centre ancien. Le budget est estimé dans la convention à 45 000€.

Dans le même lieu, la ville a implanté, en partenariat avec la DRAC, **une Microfolie**. Ce dispositif du Ministère de la Culture permet aux communes, partout en France, de mettre en place des expositions virtuelles et des œuvres des grands musées français. Ainsi à Laon, depuis le mois de juin 2019, plusieurs jours par semaine, habitants et touristes peuvent découvrir différentes œuvres du Centre national Georges Pompidou, du Louvre, du Château de Versailles, du musée du Quai Branly ou d'autres lieux célèbres, à travers un système de réalité virtuelle et de tablettes numériques. Ce projet a été budgété dans la convention « Action Cœur de Ville » à hauteur de 60 000€.

Labellisée « Ville d'Art et d'Histoire » (2014) et dotée depuis 2005 d'une ZPPAUP (devenu SPR et révisé en AVAP en 2018), la ville de **Bergerac** poursuit une politique volontariste de valorisation de son patrimoine historique.

Dans ce domaine, conformément aux engagements pris par la ville lors de la contractualisation du label VAH, **la création d'un service d'Animation de l'Architecture et du**

Patrimoine et d'un CIAP était devenue une des priorités.

La ville a pu profiter du programme « Action Cœur de Ville » pour inscrire ce projet au sein de sa convention.

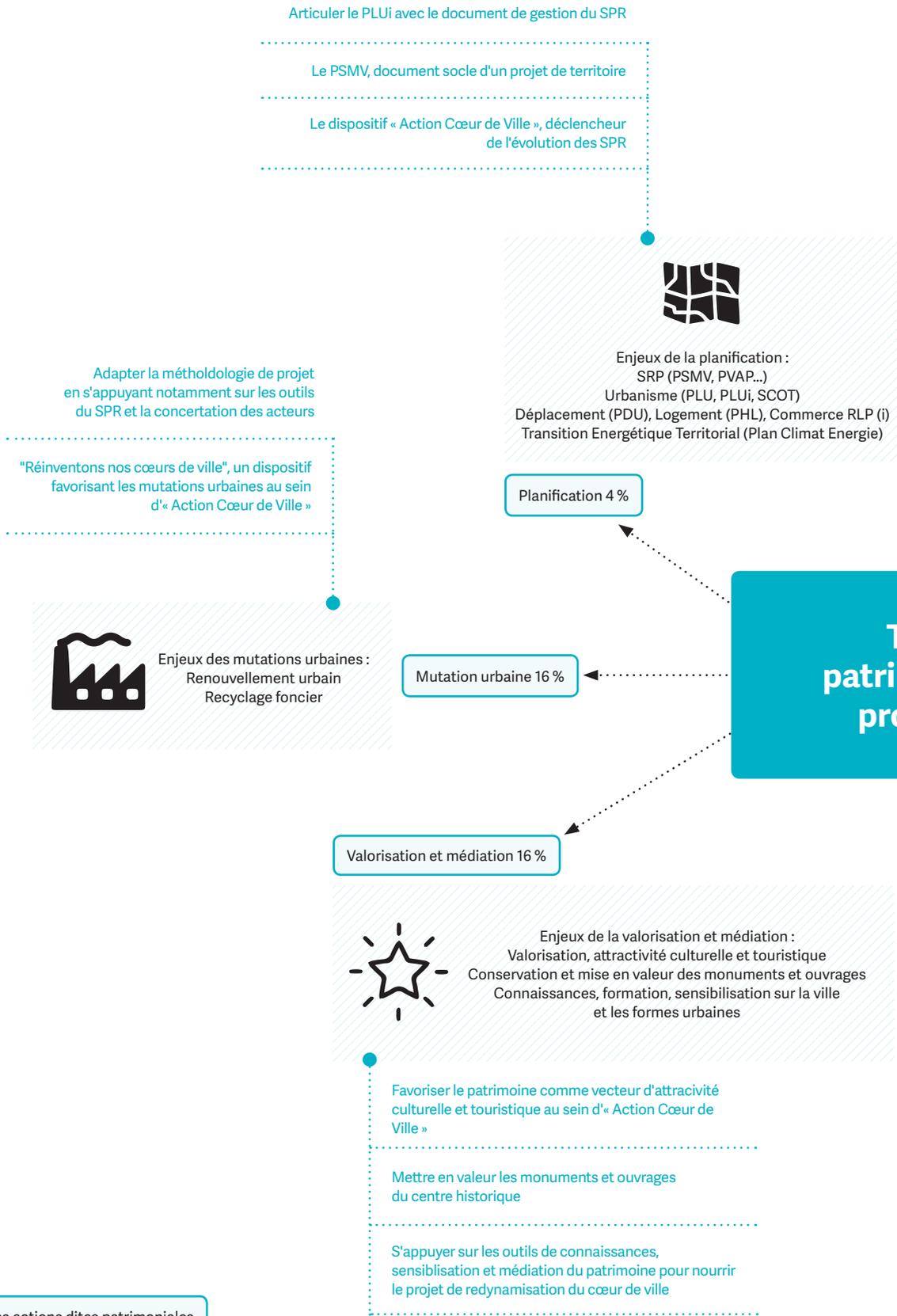
Le positionnement du futur CIAP est envisagé dans l'ancien « Musée de la Ville » et les locaux du bâtiment de la Petite mission. Cette localisation placera l'établissement au cœur des axes les plus fréquentés du centre ancien, au croisement entre le secteur des quartiers commerçants, les îlots architecturalement les plus prestigieux du « vieux Bergerac », les rives de la Dordogne et l'ancienne place du port, qui est le pôle patrimonial majeur de la ville. Il devrait être à côté des Archives municipales permettant de renforcer la cohérence entre les différents pôles et favorisant les collaborations.

Le budget global de la première tranche, concernant la réhabilitation du musée, s'élève à 250 000€, pris en charge entièrement par la DRAC et la Région Nouvelle-Aquitaine.

L'objectif est de créer un équipement majeur permettant aux habitants de mieux s'approprier leur patrimoine et aux touristes de découvrir le territoire et son histoire.

Les actions mises en place autour du label « Ville ou Pays d'art et d'histoire » sur les 5 territoires de l'enquête, mais aussi sur d'autres collectivités labellisées, sont de véritables atouts dans la médiation à la fois autour du projet urbain mais aussi autour du SPR et de son document de gestion. Le label joue ici le rôle d'outil de médiation et de participation citoyenne, comme inscrit dans l'article L.631-1 du Code du patrimoine, favorisant une meilleure appropriation du projet urbain et de son règlement par les habitants.

CONCLUSION



% des actions dites patrimoniales

Enjeux de l'action patrimoniale

Favoriser la cohérence et l'articulation entre la Ville-centre, pour laquelle une majeure partie des actions du programme « Action Cœur de Ville » est destinée, et son intercommunalité.

Instituer une compétence patrimoine au sein de l'équipe en charge de coordonner le programme d'« Action cœur de ville »

Promouvoir une démarche de qualité et développer la connaissance du bâti ancien et du patrimoine auprès des partenaires signataires de la convention

Impliquer les cotoyens et usagers dans la co-construction du projet autour du centre ancien



Enjeux de la gouvernance :
 Coordination et animation du plan ACV
 Lien intercommunalité-commune
 Dimension citoyenne, participative
 Recrutement

Gouvernance



Enjeux des espaces publics :
 Qualité environnementale et paysagère
 Accessibilité, mobilité, déplacements

Espace public 26 %

S'appuyer sur le SPR et la connaissance fournie pour requalifier les espaces publics

Saisie l'opportunité d'« Action Cœur de Ville » pour développer la prise en compte du paysage et la requalification des entrées de ville au sein du projet urbain

des actions au sein du « Action Cœur de Ville »

Logement 19 %



Enjeux du logement :
 Habitat indigne/dégradé
 Vacance résidentielle
 Offre diversifiée et attractive
 Précarité énergétique
 Restauration - Construction

Articuler le SPR et son document de gestion avec les outils d'« Action Cœur de Ville » pour une meilleure connaissance du bâti ancien

Améliorer la prise en compte du patrimoine par les acteurs du logement

Renforcer la connaissance et l'appropriation des dispositifs de fiscalité au service de la reconquête de la ville

Développer la prise en compte de la dimension environnementale et énergétique dans la réhabilitation de logements en centre ancien

Equipements 13 %



Enjeux des équipements :
 Culturels, socio-culturels
 Touristiques, développement territorial
 Commerciaux
 Loisirs et sportifs
 Santé
 Municipaux, publics

Favoriser le développement local

Développer l'attractivité touristique du centre ancien

Démocratiser la culture

Contribuer au rayonnement culturel du cœur de ville

Commerce 5 %



Enjeux du commerce :
 Vacance commerciale
 Attractivité commerciale et développement économique
 Occupation commerciale qualitative et attractive sur le domaine public

Porter et animer la politique de redynamisation commerciale grâce au rôle du manager de centre-ville

Observer et étudier le foncier commercial afin de pouvoir par la suite développer des outils de maîtrise foncière et financiers adaptés

S'appuyer sur les documents de planification et d'urbanisme réglementaire pour influencer l'organisation de l'appareil commercial

Soutenir les commerçants dans leurs projets grâce à différents dispositifs : aides au travaux, participation aux loyers, FISAC

**LES POINTS CLÉS
DE L'ENQUÊTE SPR ET
« ACTION CŒUR DE VILLE »**

I. Les bonnes pratiques issues des territoires de l'enquête

A l'occasion de l'enquête menée sur les 5 villes, certains points forts ont été identifiés sur différentes thématiques.

PLANIFICATION :

> L'identification des **secteurs de projets et de densification** au sein du PLU et du SPR ainsi que l'instauration d'OAP ont permis de faciliter le projet de territoire comme ce fut le cas sur le secteur du port à Fécamp.

> **L'instauration de fiches de recommandations** particulières parcelle par parcelle au sein du PSMV est un véritable outil de connaissance et de préconisations qui permet d'avoir la maîtrise d'un certain nombre d'éléments caractérisant l'immeuble. A Figeac et Périgueux, ces fiches sont des « feuilles de route » qui permettent aux services instructeurs de repérer les points de vigilance et d'évaluer le projet dans le respect du PSMV.

> **Le PSMV peut s'imposer comme l'outil de référence** dans la construction du projet « Action Cœur de Ville ». A Figeac, la ville prend appui sur les préconisations du PSMV pour élaborer son programme.

> **Le programme « Action Cœur de Ville »** est un bon moyen pour initier une réflexion autour de l'évolution du SPR comme à Autun, où le dispositif a permis d'**initier la création/extension du SPR**.

GOUVERNANCE :

> La gouvernance du plan « Action Cœur de Ville », basée sur **l'articulation entre ville-centre et intercommunalité** permet de mieux identifier les enjeux de redynamisation à l'échelle d'un territoire. Cette gouvernance permet par ailleurs la mise en place d'une ingénierie adaptée et d'un accompagnement des communes les plus rurales d'un EPCI. Comme à Figeac, avec le système de l'Assistance à maîtrise d'oeuvre urbaine et patrimoniale ou le dispositif « cœur de village », la qualité architecturale et le patrimoine sont des éléments formant le socle de ces outils de redynamisation.

> **La mise en place d'une équipe dédiée** à la coordination du programme permet de s'appuyer sur une ingénierie transversale. A Autun, la cellule « Action Cœur de Ville » est ainsi composée d'un juriste, une urbaniste et une personne du service Patrimoine.

> La consolidation d'un **partenariat avec la Fondation du patrimoine** dans le programme de revitalisation, permet d'actionner un levier supplémentaire pour la requalification du cœur de ville. C'est ce qui est fait à Fécamp et qui le sera bientôt à Moulins.

> **Le développement des tiers-lieux** permet à tout citoyen de s'impliquer dans la redynamisation de son centre-ville, comme à Saint-Brieuc.

LOGEMENT :

> **Les diagnostics établis dans le cadre de la mise en place d'un SPR** constituent un socle de connaissance précieux et utile pour le programme de revitalisation du cœur de ville. L'exemple de Périgueux qui a engagé la révision de son PSMV un peu avant « Action Cœur de Ville » le démontre bien. La ville et son agglomération s'appuient sur la connaissance apportée grâce aux diagnostic et recensements réalisés pour l'extension du SPR afin de penser les opérations et outils à développer avec « Action Cœur de Ville ».

> L'organisation de **temps d'information et de sensibilisation aux dispositifs d'aides financières**, notamment la fiscalité, en centre ancien peuvent être mis en place auprès des acteurs comme les notaires, banques, agences immobilières et bailleurs sociaux, comme cela a été fait à Figeac.

> Le développement d'une meilleure connaissance des **comportements environnementaux et énergétiques du bâti en centre ancien** permet l'accompagnement des porteurs de projet pour mener des « restaurations responsables » de ce bâti. Le programme « 20 projets pour 2020 » doit favoriser cela et devenir un véritable outil pour les collectivités.

COMMERCE :

> **Les outils de planification territoriale (SCoT, PSMV, PLU, Chartes et règlement locaux) participent au développement de la stratégie de développement commercial**. Que ce soit à travers les orientations stratégiques du SCoT à Autun, à travers l'utilisation du PSMV comme observatoire du commerce à Périgueux, à travers les destinations du PLU comme à Moulins et Périgueux ou à travers les chartes et règlements locaux à Périgueux, les outils de planification sont de vrais atouts pour observer et contrôler les mutations du foncier commercial.

> **Le soutien apporté aux commerçants pour développer leur activité économique** peut se faire par diverses aides que Moulins et Périgueux ont mis en place : l'aide à l'installation, la participation financière aux travaux

de restauration des façades, des intérieurs et devantures commerciales, prime attribuée aux commerçants souhaitant faire l'acquisition de locaux vacants, mise en place de chèque cadeaux, habillage des vitrines de locaux vacants, **boutique à l'essai**.

> **L'observation et l'étude du foncier** commercial sont essentiels pour pouvoir développer des outils de maîtrise foncière et financiers adaptés au territoire comme c'est le cas à Périgueux.

> **La délimitation d'un périmètre marchand** permet d'intervenir prioritairement sur un secteur où il existe un enjeu de redynamisation commerciale. A Moulins, les aides et subventions favorisent les commerces situés dans le périmètre marchand instauré par la ville.

> **Le manager de centre-ville est un maillon essentiel** dans le portage et l'animation de la politique de redynamisation commerciale. Moulins a prêté une attention particulière au profil de recrutement de son manager du centre-ville qui avait une connaissance fine du tissu commercial local.

> **Le développement de dispositifs type « Ma boutique à l'essai »** permet d'apporter un accompagnement aux porteurs de projets. Moulins a préempté un local commercial afin d'installer une boutique à l'essai avec un loyer modéré.

EQUIPEMENTS :

> **Le développement d'équipements dans le centre ancien** permet de répondre aux enjeux de développement local et d'attractivité touristique comme c'est le cas à Fécamp, aux enjeux de rayonnement culturels comme à Moulins ou encore aux enjeux de démarcation culturelle comme à Autun.

> **Les CIAP sont des clés de lecture** et de compréhension de la ville et de son évolution. Moulins et Autun ont souhaité intégrer un CIAP au sein de leurs équipements culturels dans un objectif de sensibiliser les habitants à la préservation et sauvegarde de leur patrimoine.

> **Les friches emblématiques des territoires sont des marqueurs de l'identité territoriale** intéressants à exploiter pour accueillir des équipements. Que ce soit à Fécamp, Moulins ou Autun, les réinvestissements des friches en équipements sont de véritables vitrines pour ces villes.

LES ESPACES PUBLICS :

> **Le SPR et son document de gestion sont de véritables outils favorisant des projets de requalification** des

espaces publics de qualité, notamment sur l'accessibilité et l'amélioration du cadre de vie (introduction de la nature en ville, choix des matériaux, signalétique, mobilier urbain et éclairage). Cahors s'est ainsi saisie de la révision du PSMV pour valoriser ses espaces publics.

> Le SPR permet aussi d'amener une **connaissance sur la question du paysage** dans le programme de revitalisation des cœurs de ville. Ainsi, à Moulins, l'AVAP avait déjà inclus dans son périmètre les berges de l'Allier, sur lequel aujourd'hui un projet d'« Action Cœur de Ville » est en cours.

MUTATION URBAINE :

> **Les documents de planification urbaine peuvent à la fois faciliter la mutation urbaine sur certains secteurs** tout en préservant la qualité patrimoniale du bâti ancien. A Fécamp, l'hôpital Henri Dunant est identifié comme bâtiment de grand intérêt architectural au sein de l'AVAP tout en étant intégré à un secteur de projet. L'AVAP permet la mutation du bâtiment tout en en préservant sa qualité patrimoniale.

> **La concertation et l'implication de différents acteurs du territoire sont essentielles** pour parvenir à engager une démarche de reconversion de sites et bâtiments de qualité. A Fécamp, des réunions de travail rassemblant la ville, l'ABF, l'équipe de maîtrise d'œuvre et la Fondation du patrimoine ont été organisées dans le cadre de la restauration de l'hôpital Henri Dunant.

> Le **dispositif « Réinventons nos cœurs de ville »** est un coup de projecteur pour attirer de potentiels investisseurs dans la reconversion de sites emblématiques. A Autun, cet appel à projet a permis de trouver un opérateur pour réaliser la reconversion de l'hôpital Saint-Gabriel.

VALORISATION ET MÉDIATION

> **Le patrimoine est un très bon outil dans le cadre d'une stratégie de valorisation** du cœur de ville ou territoire. Moulins s'en est saisie en valorisant les façades de certains des édifices patrimoniaux du cœur de ville par un spectacle de mapping vidéo. Cela a très bien fonctionné en attirant plus de touristes favorisant ainsi l'économie locale.

> **Le patrimoine est aussi un élément fédérateur au sein d'un projet** devant entraîner l'ensemble des élus d'une intercommunalité. L'extension du Pays d'art et d'histoire de Moulins, citée comme une action mûre du programme « Action Cœur de Ville », a été appropriée par l'ensemble des élus de l'agglomération, permettant de consolider le projet de territoire.

II. Les propositions

A partir des bonnes pratiques observées sur les 5 territoires enquêtés, Sites & Cités propose 11 recommandations..

1. FAVORISER ET DÉVELOPPER L'OUTIL SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE :

> **Incitation à la création de SPR** dans les villes dont la richesse patrimoniale peut être mise en valeur comme source d'attractivité des territoires - Favoriser la révision/modification des documents de gestion trop anciens pour en faire de véritables outils d'aménagement.

> **Apport d'expertises** : mise à disposition d'experts qui permettent d'apporter à la collectivité concernée, dans un temps défini, un conseil et une expertise. La mobilisation de ces expertises pourrait être fléchée prioritairement vers les collectivités locales à plus faibles ressources ou dont la taille permet difficilement de mobiliser une forte ingénierie locale.

2. L'ARTICULATION DES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTIONS THÉMATISÉES

> **A l'intérieur des ORT, mettre en place des périmètres d'interventions thématiques dans lesquels tous les outils disponibles seront mobilisés, déployés et renforcés.** Ces périmètres seront fondés sur une analyse objective de critères de fragilité sociale, urbaine, patrimoniale... Cette analyse servira de base à un « projet de développement global » (cf. Plan Dauge) permettant à la collectivité de faire valoir des priorités sociales, culturelles et économiques, ainsi qu'une série d'objectifs pour le patrimoine, le logement, le commerce, les espaces publics et les équipements.

3. GOUVERNANCE

> **Proposer une possible délégation de maîtrise d'ouvrage** de l'intercommunalité à la municipalité avec une assistance technique et financière sur la base du volontariat de l'EPCI et de la commune, dans le cadre d'actions liées au programme de revitalisation du cœur de ville.

4. FAVORISER LA RESTAURATION RESPONSABLE DE L'HABITAT

> Développer et financer une **stratégie globale de transition écologique** et environnementale des centres anciens, en s'appuyant notamment sur les documents

de gestion des SPR (restauration responsable du bâti ancien, îlots de chaleur, végétal en ville...)

> Financer des **opérations de réhabilitation « responsable »** et des études sur le bâti ancien de la commune pour l'optimisation de l'efficacité énergétique et patrimoniale des restaurations. Ces opérations et études serviront de référence pour la politique locale et lanceront une dynamique. Elles pourront s'appuyer sur le Centre de ressources CREBA et l'appel à projets « 20 projets pour 2020 » proposé par Sites & Cités et la Banque des Territoires.

> Accompagner l'Anah et Action Logement pour développer une meilleure prise en compte des spécificités patrimoniales des cœurs de villes dans leurs dispositifs d'aides financières et leurs programmes de réhabilitation.

> Renforcer la lutte contre l'habitat indigne : développer au niveau local (commune, EPCI, ARS) de véritables structures d'appui expertes et pluridisciplinaires *ad hoc* : repérage, diagnostic, prescriptions, montage de dossiers financiers, exécution des travaux, poursuites pénales et relogement. Mettre en place des financements pour avoir recours, le cas échéant, à des intervenants extérieurs spécialisés.

> Recycler le foncier et financer le déficit :

- La requalification d'îlots d'habitat dégradé ou de tissus complexes (acquisition/relogement /libération/recyclage du foncier le plus dégradé) nécessite **l'intervention d'un opérateur foncier** et des actions de relogement et d'accompagnement social.

- Proposer des aides **au recyclage foncier** mises en place avec les partenaires du projet (Collectivités, Etat, Action Logement, Banque des Territoires ...), en proposant la revente à perte par la collectivité afin de favoriser la production de logements restaurés répondant aux besoins de la commune ou la réalisation d'équipements après démolition d'immeubles.

- Développer le **recours aux organismes foncier solidaire/Baux de réhabilitation solidaire** pourra permettre aux bailleurs sociaux, en locatif comme en accession sociale à la propriété, d'intervenir dans les périmètres d'intervention ciblés en cas de déséquilibre financier trop important.

5. DES PROPOSITIONS D'ORDRE FISCAL

Création de périmètres d'interventions ciblés et dans ces périmètres :

> Application systématique d'une **TVA à taux réduit (5,5%)** pour les travaux relatifs à la production de loge-

ments privés conventionnés « Anah », comme cela est déjà le cas pour le logement public social.

> Des mesures visant à favoriser l'accès social à la propriété (TVA à taux réduit et exonération de taxe foncière) au cœur des quartiers par des opérations réalisées sur le « foncier recyclé » (dont le prix sera, le cas échéant, minoré).

> Compte tenu des deux dispositions ci-dessus, renforcer le contrôle des plus-values dans les programmes d'accès aidé : rechercher une voie médiane entre le régime actuel (10 ans maximum) et celui, sans limite, des Baux Réels Solidaires (BRS).

> Faire connaître et renforcer le dispositif « **Malraux commercial** » pour libérer les accès aux logements privatisés par l'activité tertiaire.

6. FAVORISER LE COMMERCE DE PROXIMITÉ

> **Adhérer à un EPF** pour l'accompagnement dans le portage d'opérations en faveur du commerce :

- Soutien au rachat d'immeubles ou de rez-de-chaussée (fléchage DETR ou contrat de ruralité avec taux attractif par exemple),

- Soutien au déficit du recyclage foncier (comme pour le logement) aux côtés de la commune ou de l'EPCI.

- Dispositifs élargis et simplifiés pour la mise en œuvre de l'utilité publique des acquisitions sans nécessité d'opération préalable d'aménagement.

> Développer un volet **Investissement** pour encourager la transmission et la réhabilitation des locaux commerciaux et artisanaux : Le dispositif FISAC n'étant plus opérationnel, un nouveau modèle de soutien pourrait être mis en place en partenariat avec les Régions et l'Etat.

> Développer les **usages numériques** pour les commerces en centre-ville : Accompagner les nouveaux modes de consommation et favoriser la fréquentation des centres-villes. (Exemple : carte e-services couplée à la réglementation du stationnement, plateformes d'achat et de services en ligne).

7. FORMATION

> Développer une offre de **formations liées aux spécificités des centres anciens** auprès des chefs de projet de redynamisation des cœurs de ville.

> Mettre en place des formats **d'ateliers/journées de formation** auprès des professionnels et agents de collectivité autour des spécificités des centres anciens.

8. SENSIBILISATION DES HABITANTS

> Financer la mise en place d'un **lieu de sensibilisation** (maison des patrimoines, boutique du patrimoine et de l'habitat...) auprès des habitants dans les cœurs de ville leur permettant d'accéder à un centre de ressources autour du projet urbain de redynamisation, de la gestion du SPR, du patrimoine de sa ville mais aussi aux aides financières possibles dans le cadre du projet.

Pour cela, il est possible de s'appuyer sur l'exemple de la boutique du patrimoine et de l'habitat de Bayonne. Ce lieu est à destination des particuliers et professionnels impliqués dans la restauration du bâti ancien. Les pétitionnaires peuvent ainsi avoir accès aux prescriptions réglementaires du bâti et bénéficier d'un accompagnement dans le montage administratif, technique et financier de leur dossier, ainsi qu'un accompagnement pour les chantiers.

9. NUMÉRIQUE ET CONNAISSANCES DU PATRIMOINE ET PROJET URBAIN

> Expérimenter la mise en place de centres de **ressources numériques patrimoniales** accessibles au grand public afin de lier la connaissance du tissu urbain et du patrimoine (étude préalable, archéologiques...) avec la dimension du projet urbain.

> Organiser et **favoriser l'utilisation du numérique** pour développer et **réguler les usages de centre-ville**, monter des opérations innovantes en matière de commerce, circuits courts, accès à la culture, la mobilité, le stationnement...

10. RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE DES TERRITOIRES :

> **Plusieurs mesures pourraient être prises avec Atout France et les Régions** pour mieux faire connaître les territoires et les rendre plus attractifs. Des exemples ou expériences existants mettant en valeur le patrimoine et les territoires pourraient servir de base à la définition de ces mesures tels que la campagne de promotion touristique #remarkablefrance pilotée par Sites & Cités et Atout France. Cette campagne a pour

objectif de valoriser les territoires principalement par des leviers numériques (élaboration d'une stratégie marketing adaptée et déclinée, création de contenu et d'une identité numérique des territoires et référencement de chacun des territoires sur le site dédié à cette campagne).

> Favoriser le **développement des tiers-lieux** dans les villes s'engageant dans des programmes de revitalisation de leur cœur de ville avec un accompagnement au projet (aide technique et financement par les différents partenaires...).

> **L'activité touristique peut contribuer à revitaliser les centres anciens** dans le cadre d'une démarche globale. La crise sanitaire que nous vivons conduira le tourisme domestique à se développer sur le territoire avec des orientations spécifiques renforcées : tourisme durable, slow tourisme, territoires ruraux, mobilités douces, sécurité sanitaire (cf : M.Malvy, *54 suggestions pour améliorer la fréquentation touristique de la France à partir de nos Patrimoines*).

ANNEXE 1. Questionnaire de l'enquête destiné aux collectivités

Enquête

Sites & Cités remarquables de France / Ministère de la Culture

Place et rôle des Sites patrimoniaux remarquables dans le programme « Action Cœur de Ville »

Nom de la ville et du territoire :

Coordonnées de la personne qui a répondu au questionnaire :

**I. VILLE ET TERRITOIRE :
GÉNÉRALITÉS****Etes vous en intercommunalité
compétente en matière
de PLU ?**

- Oui, nom de l'intercommunalité :
 Non

**1) Nombre d'habitants au dernier
recensement**

- Ville :
- Intercommunalité :

2) Densité de la population

- Ville :
- Intercommunalité :

3) La superficie

- Ville :
- Intercommunalité :

**4) Nombre de communes
dans l'intercommunalité :****5) Le SPR :**

- Nombre :
- Date de création :
- Document de gestion :
 PVAP PSMV
 ZPPAUP AVAP

Date(s) d'approbation :

Ou/et en cours de :

- Élaboration
 Délimitation
 Approbation
 Révision depuis le :
 Modification depuis le :

**6) Y a-t-il un PLU ou un PLUi sur le
territoire ?**

- PLU PLUi Approuvé le :
 En cours de modification depuis le :
 En cours de révision depuis le :

7) Y a-t-il un SCoT sur le territoire ?

- Oui depuis le Non

8) Y a-t-il un QPV sur le territoire ?

- Oui depuis le Non

9) Y a-t-il un PNR sur le territoire ?

- Oui Non

Lequel ?

Depuis le :

**10) Avez-vous un bien culturel ou naturel
inscrit sur la liste
du patrimoine mondial ?**

- Oui Non

Lequel ?

11) Y a-t-il un PPRi sur le territoire ?

- Oui Non

**12) Y a-t-il une procédure de revitalisation
spécifique
dans votre région ?**

Si oui, y êtes-vous éligible ?

Avez-vous entamé la procédure ?

13) Y a-t-il un PLH sur le territoire ?

- Oui approuvé, date :
 Non en cours

**14) Y a-t-il une RHI/THIRORI sur
le territoire du SPR ?**

- Passée, date :
 Présente depuis :
 Envisagée

**15) Y a-t-il une/des OPAH-RU sur
le territoire du SPR ?**

- Passée, date :
 Présente depuis :
 Envisagée

16) EPCI compétent en matière de PLU :

• La compétence ayant été transférée à l'intercommunalité, comment s'articule la gestion du SPR entre l'EPCI et votre commune ?

• Avez-vous engagé un PSMV ou une AVAP avant le transfert de compétence du PLU à l'EPCI ? Si oui, quel a été l'impact de ce transfert sur l'élaboration de ces documents ?

**II. LE PROGRAMME « ACTION
CŒUR DE VILLE » (ACV)****1) Pouvez-vous résumer le bilan
présentant votre ville dans la
convention ACV :****2) La convention ACV : qui l'a élaborée ?
Quand a-t-elle été signée ? Qui sont
les signataires ?****3) Quels ont été les priorités parmi les
5 axes structurants du programmes ACV
(habitat, commerce, mobilité, patrimoine,
urbanisme) :**

Parmi les actions inscrites comme prioritaires dans la convention, pouvez-vous citer celles ayant trait aux patrimoines

- Déjà engagées :
- En cours d'engagement :

**4) La mise en place de l'ACV a-t-elle un
impact sur le contenu du SPR et si oui,
lequel ?****5) Quels sont les budgets spécifiques
ou communs consacrés à ces actions ?**

Quel pourcentage cela représente-t-il dans le budget global ?

**6) Y a-t-il eu des réunions de comité
de suivi depuis la signature ?**

- Si oui, combien ?
- Existe-t-il des comptes rendus disponibles ?

7) Avez-vous mis en place une ORT ? si oui, est-elle identique à la convention ACV ? Recouvre-t-elle le périmètre du SPR ? Si non, pourquoi ?

8) Ingénierie : avez-vous un poste dédié à la mise en œuvre du programme ACV ?

Si oui, par qui est-il financé ?

Comment le définiriez-vous (chargé/e de mission, animateur/trice, médiateur/trice)

9) Comment les différents services (urbanisme, habitat, aménagement, culture, patrimoine) sont-ils associés au programme ?

10) En matière de gouvernance, comment est composé le comité de suivi ?

Quel service municipal ou/et intercommunal est en charge de sa coordination ?

Quels sont les autres services associés ? Bénéficiez-vous d'un accompagnement par un cabinet spécialisé ? si oui, l'avez-vous choisi ou a-t-il été désigné par un partenaire ?

11) Pouvez-vous classer les partenaires suivants dans un ordre d'implication ?

- SGAR
- CAUE
- DREAL
- Conseil régional
- DRAC
- Conseil départemental
- DDTM
- Maison de l'architecture
- UDAP
- EPF
- EPF
- Caisse des dépôts
- Action Logement
- Anah
- Autres partenaires :
- Banque des Territoires

III. LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

1) Est-ce qu'un de vos documents de gestion patrimoniale est en cours d'élaboration ? D'approbation ? De révision ? De modification ?

2) Pour chacune de ces étapes, quel a été le cabinet d'étude auquel vous avez fait appel ?

3) Si ces procédures sont récentes (depuis la loi LCAP promulguée en 2016) pouvez-vous nous transmettre l'appel d'offre et/ou le cahier des charges ?

4) Si une révision ou une modification est en cours, quels en sont les principaux motifs ?

A-t-elle été déjà approuvée par le Conseil Municipal ?

5) Avez-vous l'intention de faire évoluer le SPR ou les documents de gestion ?

Si oui, votre demande a-t-elle été accueillie favorablement ? par qui ? quelles en sont les suites ?

6) Comment est composée la Commission locale ? A quelle fréquence s'est-elle réunie ?

7) Dans votre SPR, avez-vous (eu) recours au dispositif fiscal Malraux ?

Avez-vous eu des difficultés pour le mettre en place, et lesquelles ?

Auriez-vous des suggestions concernant son évolution ?

Vous semble-t-il suffisamment adapté à la procédure ou au dispositif ACV ?

Si non que manque-t-il ?

8) Les dispositifs de droit commun (Anah, ...) sont-ils mieux coordonnés concernant le SPR depuis la mise en place d'ACV ?

9) Le dispositif récent, dit « Denormandie », est-il déjà proposé et/ou accompagné par vos services auprès des propriétaires et des opérateurs ?

Avez-vous eu des difficultés pour le mettre en place, et lesquelles ?

A ce jour, considérez-vous ce dispositif comme facilement compatible et articulable avec le dispositif Malraux ?

10) Concernant la transition énergétique et la restauration du bâti ancien, avez-vous des informations sur les comportements et besoins du bâti ancien ? Pouvez-vous préciser ?

11) En matière d'efficacité énergétique, quels sont vos souhaits :

- Sur les études ?
- Sur les dispositifs ?

12) Dans les SPR, concernant la difficile question de la relance commerciale, il y a-t-il des points que vous souhaiteriez pouvoir aborder pour une adéquation plus grande entre cette priorité d'ACV et la politique patrimoniale du SPR ?

IV. VALORISATION DES PATRIMOINES

1) Participation citoyenne : la loi LCAP prévoit que les SPR « sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne », en existe-t-il un sur votre commune ?

Si oui, quels sont les outils ? Si non, quel est le point de vue de l'EPCI sur une éventuelle mise en place ?

2) Etes-vous doté d'un label Ville ou Pays d'art et d'histoire ? Si oui lequel ? Si non avez-vous un projet ?

Quel(s) service(s) ont participé (ou vont participer) à son élaboration ?

Avez-vous associé le service en charge du label VPAH au plan ACV ?

3) Quels sont les liens entre les actions entreprises par le service dédié au label VPAH et celles conduites dans le cadre du SPR ?

Y a-t-il des convergences ou des complémentarités qui existent ou qui vous semblent souhaitables ? et plus largement dans les programmes de revitalisation des territoires ?

Avez-vous un CIAP ? Présente-t-il le SPR ?

1. Article L.631-1 du code du patrimoine, consultable sur Légifrance <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074236&idArticle=LEGIARTI000032858246>

ANNEXE 2. Trame des ateliers menés à Périgueux dans le cadre de l'enquête

Trame de l'atelier « LOGEMENT »

Journée enquête SPR et « Action Cœur de Ville » – Périgueux, le 21/01/2020

<p>POINT D'ÉTAPE</p> <p>Où en êtes-vous concernant les actions liées au logement dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » ?</p> <p>Quels sont les financements autour de ces actions ?</p>	
<p>GOUVERNANCE</p> <p>Les actions sont-elles mises en place par l'EPCI ou la commune ?</p> <p>Quels sont les autres acteurs impliqués ? Et de quelle manière ?</p> <p>L'ABF est-il associé au suivi de ces actions et si oui comment ?</p>	
<p>INGÉNIERIE ET SUIVI</p> <p>Quelles sont les personnes/ services en charge de ces actions ? Quel est le profil de ces personnes ?</p> <p>Comment les services travaillent entre eux autour de ces actions ? Exemples de collaboration</p>	
<p>POINTS SPÉCIFIQUES</p> <p>La connaissance et l'inventaire réalisés dans le cadre des études de SPR ont-elles nourries la réflexion et les actions liées au logement dans le cadre d'« Action Cœur de Ville » ?</p> <p>Des dispositifs de fiscalité ont-ils été mobilisés ? Malraux, Denormandie ou Pinel en centre ancien ? Si oui, sur quels types d'opérations ?</p> <p>Une réflexion sur la typologie du bâti ancien en termes de performance énergétique et environnementale a-t-elle été engagée ? Y-a-t-il une stratégie là-dessus ?</p> <p>Quels types d'opérations réalisées avec ACV dans le centre historique ? Sur quels financements ?</p> <p>Quels financements ont été engagés sur vos opérations par l'Anah ? Action Logement ?</p> <p>L'EPF Nouvelle Aquitaine intervient-il dans le cadre d'« Action Cœur de Ville » ?</p>	
<p>Exemples réussis sur la thématique « Logement » et les outils mobilisés pour cela :</p> <p>Points de blocage et axes à améliorer :</p>	
<p>Besoins auprès de Sites & Cités et autres institutions partenaires :</p>	

Selon vous donc le SPR a-t-il eu un effet levier/moteur dans le cadre de l'élaboration de la convention « Action Cœur de Ville » et la mise en place de ses opérations ?

Trame de l'atelier « COMMERCE »

Journée enquête SPR et « Action Cœur de Ville » – Périgueux, le 21/01/2020

<p>POINT D'ÉTAPE</p> <p>Où en êtes-vous concernant les actions liées au logement dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » ?</p> <p>Quels sont les financements autour de ces actions ?</p>	
<p>GOUVERNANCE</p> <p>Les actions sont-elles mises en place par l'EPCI ou la commune ?</p> <p>Quels sont les autres acteurs impliqués ? Et de quelle manière ?</p> <p>L'ABF est-il associé au suivi de ces actions et si oui comment ?</p>	
<p>INGÉNIERIE ET SUIVI</p> <p>Quelles sont les personnes/ services en charge de ces actions ? Quel est le profil de ces personnes ?</p> <p>Comment les services travaillent entre eux autour de ces actions ? Exemples de collaboration</p>	
<p>POINTS SPÉCIFIQUES</p> <p>Existe-t-il un manager de centre-ville ? Si oui, quelle a été sa contribution dans la redynamisation du commerce en centre-ville ?</p> <p>Quelle articulation entre patrimoine et redynamisation commerciale du centre-ville ?</p>	
<p>Exemples réussis sur la thématique « Commerce » et les outils mobilisés pour cela :</p> <p>Points de blocage et axes à améliorer :</p>	
<p>Besoins auprès de Sites & Cités et autres institutions partenaires :</p>	
<p>Selon vous donc le SPR a-t-il eu un effet levier/moteur dans le cadre de l'élaboration de la convention « Action Cœur de Ville » et la mise en place de ses opérations ?</p>	

Trame de l'atelier « TOURISME »

Journée enquête SPR et « Action Cœur de Ville » – Périgueux, le 21/01/2020

<p>POINT D'ÉTAPE</p> <p>Où en êtes-vous concernant les actions liées au logement dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » ?</p> <p>Quels sont les financements autour de ces actions ?</p>	
<p>GOUVERNANCE</p> <p>Les actions sont-elles mises en place par l'EPCI ou la commune ?</p> <p>Quels sont les autres acteurs impliqués ? Et de quelle manière ?</p> <p>L'ABF est-il associé au suivi de ces actions et si oui comment ?</p>	
<p>INGÉNIERIE ET SUIVI</p> <p>Quelles sont les personnes/ services en charge de ces actions ? Quel est le profil de ces personnes ?</p> <p>Comment les services travaillent entre eux autour de ces actions ? Exemples de collaboration</p>	
<p>POINTS SPÉCIFIQUES</p> <p>Existe-t-il des documents stratégiques sur la question du tourisme ? Comment s'articulent-ils avec ACV ?</p> <p>Comment l'OT est-il associé au programme « Action Cœur de Ville » ?</p> <p>Avez-vous associé d'autres acteurs autour de ces actions ? Notamment le comité départemental du tourisme ?</p> <p>Quel est le lien entre tourisme et patrimoine ?</p>	
<p>Exemples réussis sur la thématique « Tourisme » et les outils mobilisés pour cela :</p> <p>Points de blocage et axes à améliorer :</p>	
<p>Besoins auprès de Sites & Cités et autres institutions partenaires :</p>	
<p>Selon vous donc le SPR a-t-il eu un effet levier/moteur dans le cadre de l'élaboration de la convention « Action Cœur de Ville » et la mise en place de ses opérations ?</p>	

Trame de l'atelier « MÉDIATION ET PARTICIPATION CITOYENNE »

Journée enquête SPR et « Action Cœur de Ville » – Périgueux, le 21/01/2020

<p>POINT D'ÉTAPE</p> <p>Où en êtes-vous concernant les actions liées au logement dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » ?</p> <p>Quels sont les financements autour de ces actions ?</p>	
<p>GOUVERNANCE</p> <p>Les actions sont-elles mises en place par l'EPCI ou la commune ?</p> <p>Quels sont les autres acteurs impliqués ? Et de quelle manière ?</p> <p>L'ABF est-il associé au suivi de ces actions et si oui comment ?</p>	
<p>INGÉNIERIE ET SUIVI</p> <p>Quelles sont les personnes/ services en charge de ces actions ? Quel est le profil de ces personnes ?</p> <p>Comment les services travaillent entre eux autour de ces actions ? Exemples de collaboration</p>	
<p>POINTS SPÉCIFIQUES</p> <p>Quel est le rôle de la commission locale en termes de participation citoyenne autour du SPR ?</p> <p>Quels autres dispositifs de médiation ou participation citoyenne ont été mis en place autour d'« Action cœur de ville » ? Ceux-ci font-ils le lien avec le SPR ? Le label VPAH est-il associé à ces démarches ?</p> <p>Quels acteurs travaillent autour de ce sujet ?</p>	
<p>Exemples réussis sur la thématique « Participation citoyenne et médiation » et les outils mobilisés pour cela :</p> <p>Points de blocage et axes à améliorer :</p>	
<p>Besoins auprès de Sites & Cités et autres institutions partenaires :</p>	

Selon vous donc le SPR a-t-il eu un effet levier/moteur dans le cadre de l'élaboration de la convention « Action Cœur de Ville » et la mise en place de ses opérations ?

Acronymes

ABF Architecte des Bâtiments de France

ACV Action Cœur de Ville

ANCT Agence nationale de la cohésion des territoires

ANRU Agence nationale pour la rénovation urbaine

Anah Agence nationale de l'habitat

ARS Agence régionale de santé

AVAP Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

BRS Bail réel solidaire

CIAP Centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine

CNCS Centre national du costume de scène

DDT Direction départementale des territoires

DRAC Direction régionale des affaires culturelles

DREAL Direction régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement

EPF Etablissement public foncier

EPCI Etablissement public de coopération intercommunale

FEDER Fonds européens de développement régional

FISAC Fonds d'intervention pour la sauvegarde de l'artisanat et du commerce

IFSI Institut de formation en soins infirmiers

INSEE Institut national des statistiques et des études économiques

Loi LCAP Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (7 juillet 2016)

MOA Maîtrise d'ouvrage

MOE Maîtrise d'œuvre

MTES Ministère de la transition écologique et solidaire

OFS Organisme de foncier solidaire

OPAH-RU Opération programme d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain

ORT Opération de revitalisation du territoire

PADD Projet d'aménagement et de développement durable

PLU Plan local d'urbanisme

PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal

PVAP Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine

PSMV Plan de sauvegarde et de mise en valeur

PUCA Plan Urbanisme Construction Architecture

SCET Société centrale pour l'équipement du territoire

SCoT Schéma de cohérence territoriale

SGAR Secrétaire général pour les affaires régionales

SPR Site patrimonial remarquable

SRADDET Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

UDAP Unité départementale de l'architecture et du patrimoine

ZPPAUP Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

Crédits photographiques

Photographie de couverture : Périgueux- Remarkable France
© Atout France - Ooshot / @WorldElse

Photographie p. 2 : Périgueux - Remarkable France
© Atout France – Ooshot / @WorldElse

Direction

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

Suivi de l'étude

Charlotte BENETEAU, chargée de mission Urbanisme patrimonial et Développement durable

Marion de LAJARTRE, chargée de mission Urbanisme patrimonial et Développement durable

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

Relecture

Jacky CRUCHON, expert pour Sites & Cités remarquables de France

Hadija DIAF, cheffe du bureau des sites patrimoniaux et du patrimoine mondial, sous-direction des monuments historiques et des sites patrimoniaux, Direction générale des patrimoines et de l'architecture, Ministère de la Culture

Jeanne GOLDET, chargée de mission Abords des monuments historiques, environnement et paysage, bureau des sites patrimoniaux et du patrimoine mondial, sous-direction des monuments historiques et des sites patrimoniaux, Direction générale des patrimoines et de l'architecture, Ministère de la Culture

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

Laurence PHILIPPE, chargée de mission « Sites patrimoniaux remarquables », bureau des sites patrimoniaux et du patrimoine mondial, sous-direction des monuments historiques et des sites patrimoniaux, Direction générale des patrimoines et de l'architecture, Ministère de la Culture

Contributions

Jacky CRUCHON, expert pour Sites & Cités remarquables de France

Jonathan FEDY, chargé de mission Coopération internationale et mise en valeur des patrimoines

Jean-Michel GALLEY, Mission Revitalisation et Connaissance et valorisation des patrimoines

Julie GRELIER, chargée de mission Urbanisme patrimonial et Développement durable

Partenariat

Ministère de la Culture

Remerciements

Sites & Cités remarquables de France remercie chaleureusement les élus et techniciens des cinq collectivités qui ont participé à cette enquête : Autun, Fécamp, Figeac, Moulins et Périgueux, la Direction générale des patrimoines et de l'architecture du Ministère de la Culture ainsi que toutes les collectivités citées et partenaires dans cette synthèse écrite.

Conception graphique

Joëlle Ducouret / www.joelleducouret.com

Impression

Imprimerie Castet

Edition

Janvier 2021



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



> **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 280 membres, soit 1850 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

Parmi les 222 villes du programme « Action Cœur de Ville », **109 sont dotées d'un Site Patrimonial Remarquable approuvé et 32 nouveaux SPR sont en cours d'étude**. 96 villes et territoires portent le label « Ville et Pays d'Art et d'Histoire ».

Ces chiffres confirment l'importance du patrimoine pour les territoires engagés dans des politiques de revitalisation de leurs centres-villes.

L'articulation entre le Site Patrimonial Remarquable et le programme de revitalisation démontre bien la diversité des domaines dans lesquels le patrimoine est présent.

Les actions mises en place par les villes autour du patrimoine se retrouvent dispersées dans les différents champs du projet de revitalisation d'un cœur de ville : du logement au commerce, en passant par le cadre de vie, les espaces publics et les équipements, tout concerne l'enjeu patrimonial. Une grande majorité de ces actions s'inscrit, pour les villes concernées, dans le cadre des prescriptions du Site Patrimonial Remarquable.

Le Ministère de la Culture et Sites & Cités remarquables se sont associés pour mener une enquête afin de révéler la valeur ajoutée des Sites Patrimoniaux Remarquables dans les politiques de reconquête des centres anciens. Cette étude s'appuie directement sur l'analyse fine de conventions « Action Cœur de Ville », de Sites Patrimoniaux Remarquables et de projets urbains de plusieurs territoires du réseau de Sites & Cités.

Pour cette première enquête, 5 territoires ont apporté leur contribution : **Autun**, en Bourgogne-Franche-Comté, **Fécamp**, en Normandie, **Figeac**, en Occitanie, **Moulins**, en Auvergne-Rhône-Alpes et **Périgueux**, en Nouvelle-Aquitaine.