

Revitaliser les centres-bourgs

journée technique du PNR-LAT
4 octobre 2017



PRÉFET DE
MAINE-ET-LOIRE

Brigitte Lacoste – DDT 49
Service Urbanisme, Aménagement, Risques

Direction départementale des territoires
de Maine-et-Loire

Les déterminants d'un centre-bourg



Le constat aujourd'hui

des centres-villes en **perte de dynamisme** :

62 % du CA
du commerce
en périphérie
(2012)

- économique

→ des vitrines vides, une diminution des emplois commerciaux

→ une tendance au **renvoi en périphérie de professions libérales**
voire de **bâtiments administratifs territoriaux**

- démographique

→ lié à une **vacance de logements** importante au plan national
et une **vétusté, voire insalubrité** de l'ordre de **1 logement sur 20**

8 % de
vacance

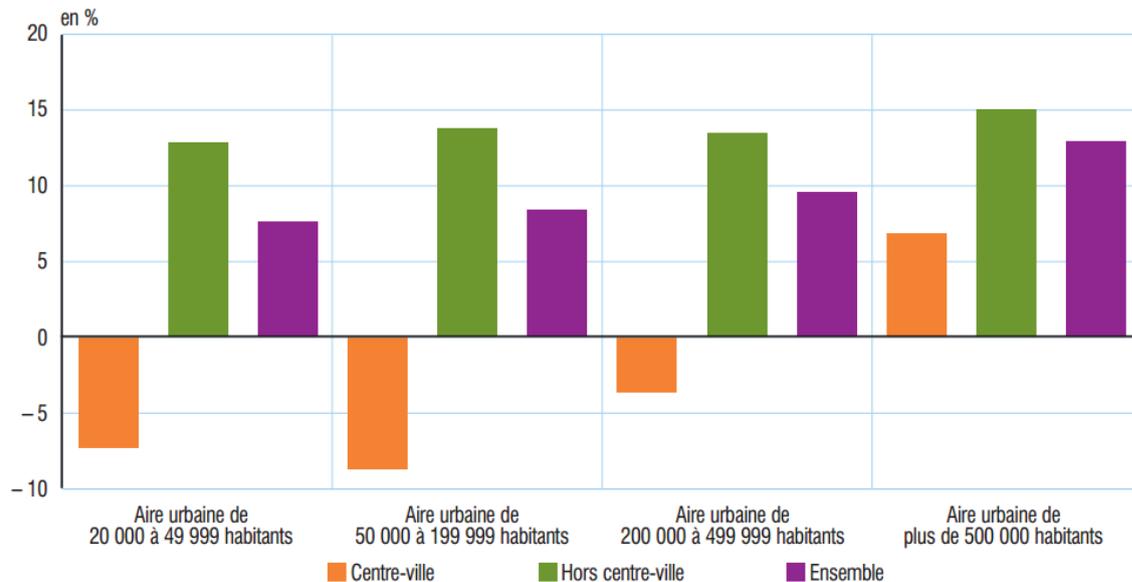
+ la fermeture de **services publics**,
la **mobilité** quelquefois **peu aisée...**

=> **la dégradation du patrimoine et
de la vitalité des centres-bourgs**



Commerce : une urgence à agir

3. Évolution de l'emploi salarié du commerce entre 2004 et 2014

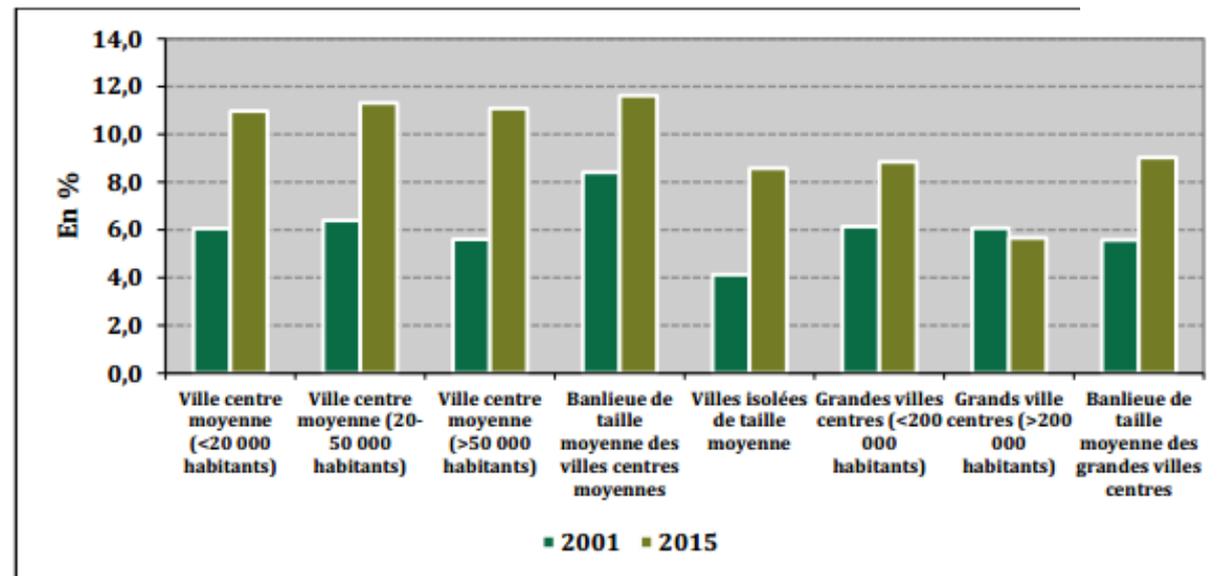


- **vacance moyenne :
10,4 % sur le panel**

**des risques de déséquilibre
irréremédiables à brève échéance**

Champ : France métropolitaine, aires urbaines de plus de 20 000 habitants, hors aire urbaine de Paris.
Source : Insee, REE, Ésane, Clap, BPE, 2013-2014.

Graphique 13 : Évolution du taux de vacance commerciale (en %) entre 2001 et 2015, typologie des villes moyennes

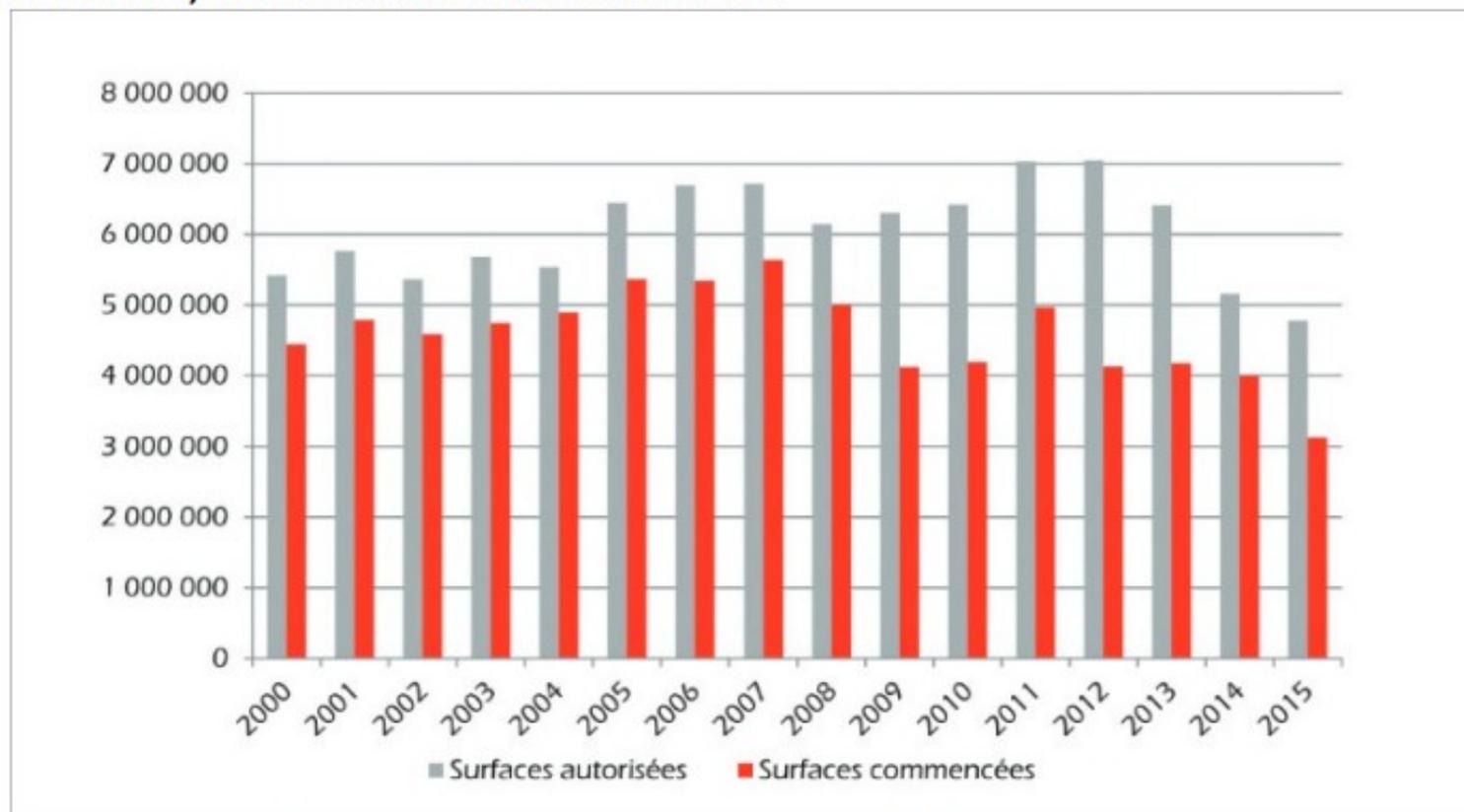


- **touchant de + en +
de villes**

- **fragilité des pôles
d'hyper-proximité
(- de 6 commerces)**

... car la course aux m² continue

Evolution annuelle de la totalité des surfaces autorisées (avec ou sans passage en commission) et des surfaces mises en chantier



Source : Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie dans le communiqué de presse de la Fédération PROCOS en date du 20 janvier 2016

... car la course aux m² continue

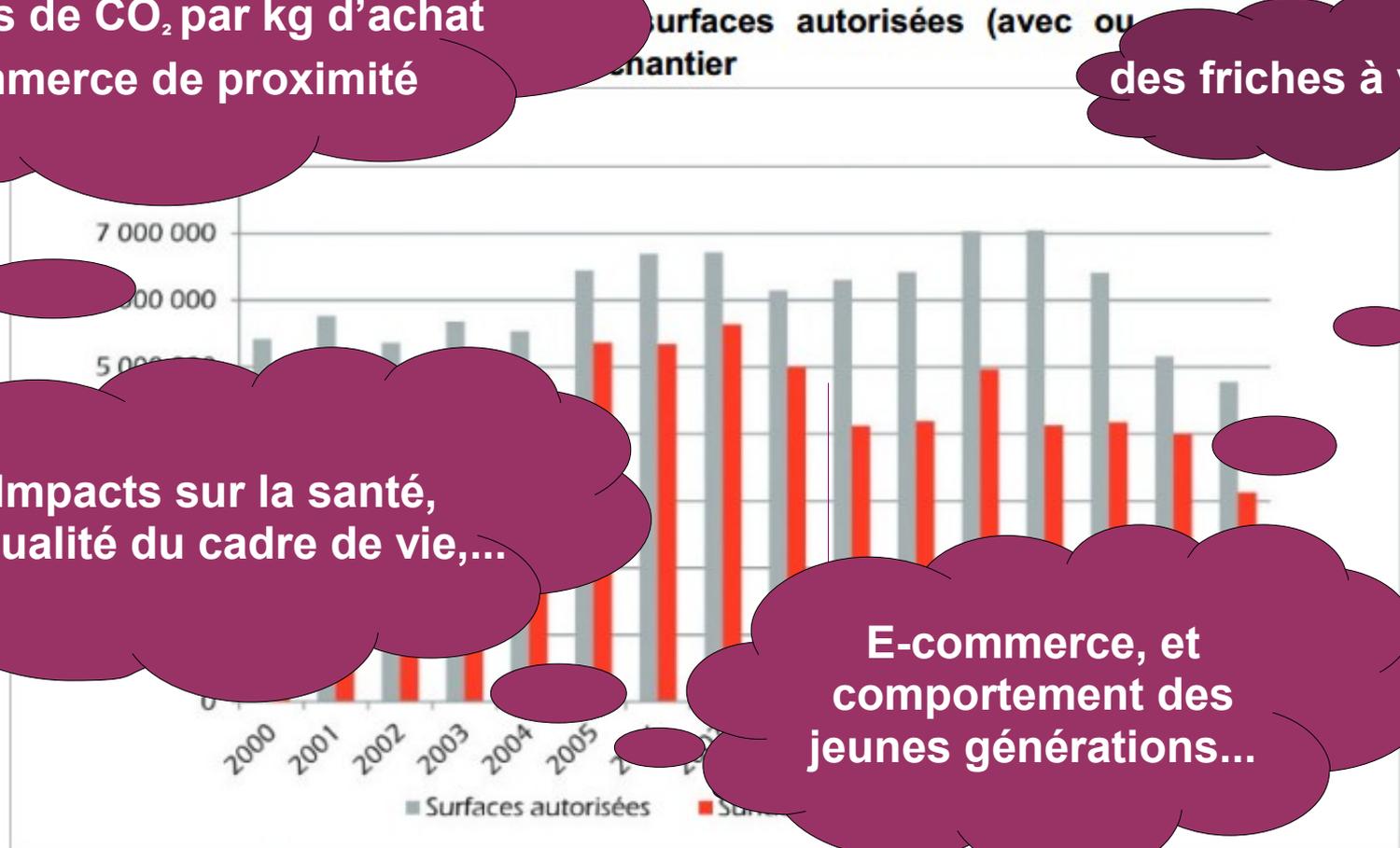
Une course qui interroge

Hyper de périphérie :
2,6 fois plus de CO₂ par kg d'achat
que commerce de proximité

des friches à venir ?

Impacts sur la santé,
la qualité du cadre de vie,...

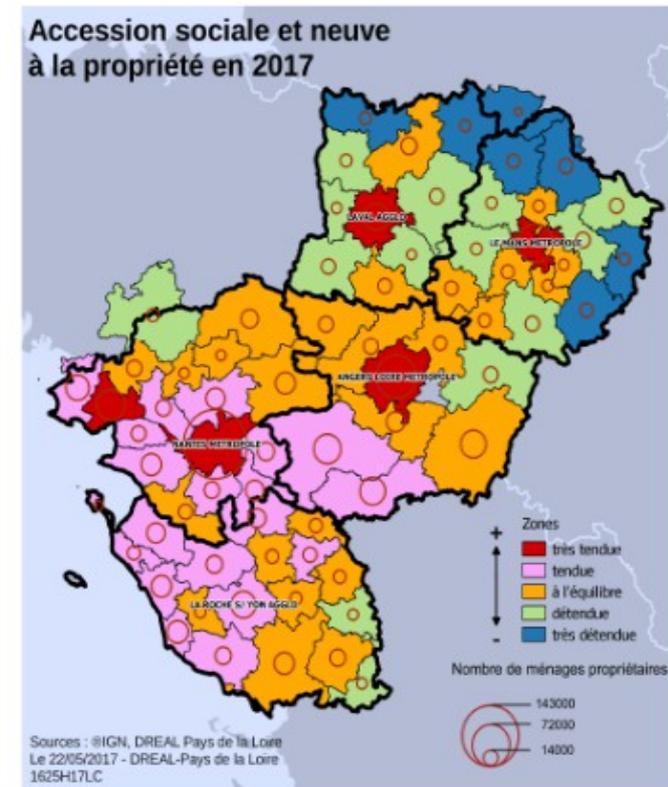
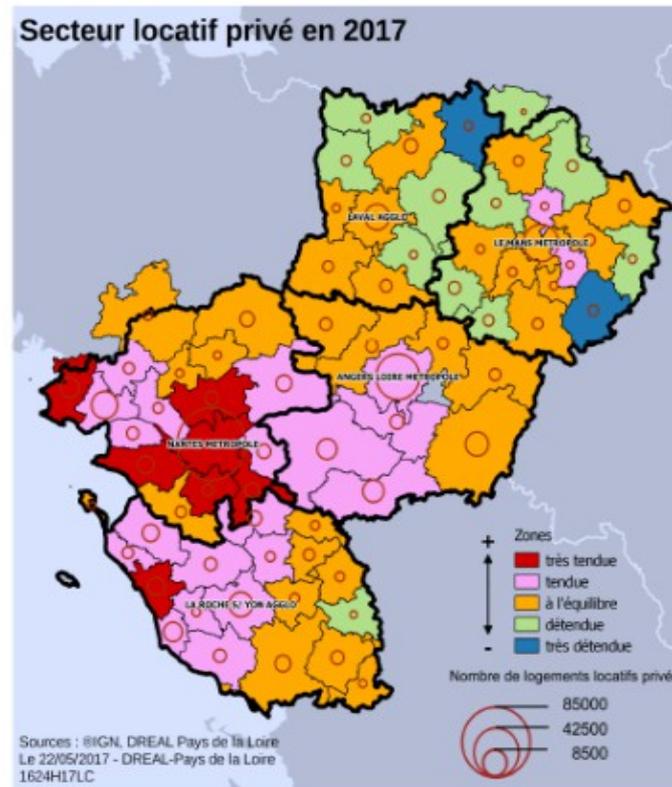
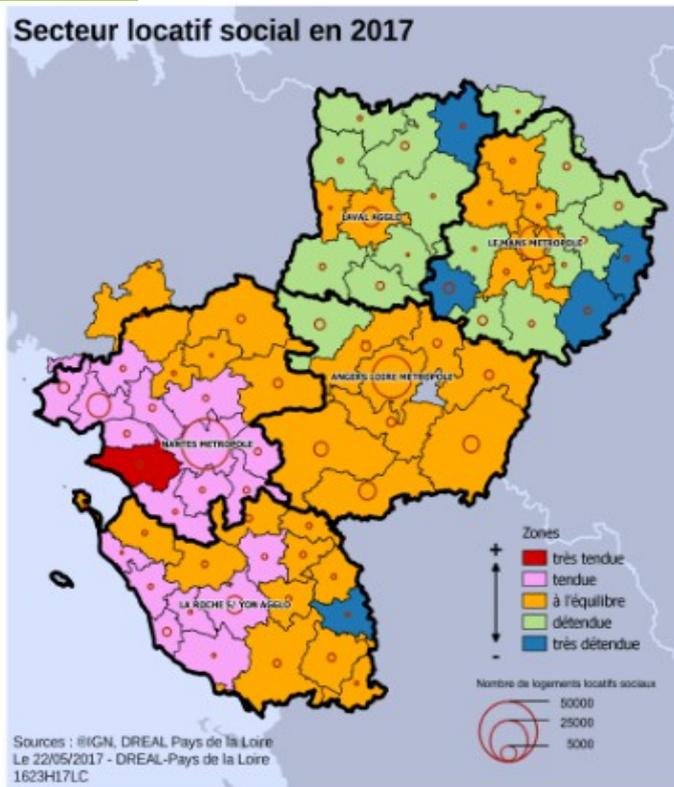
E-commerce, et
comportement des
jeunes générations...



Source : Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie dans le communiqué de presse de la Fédération PROCOS en date du 20 janvier 2016

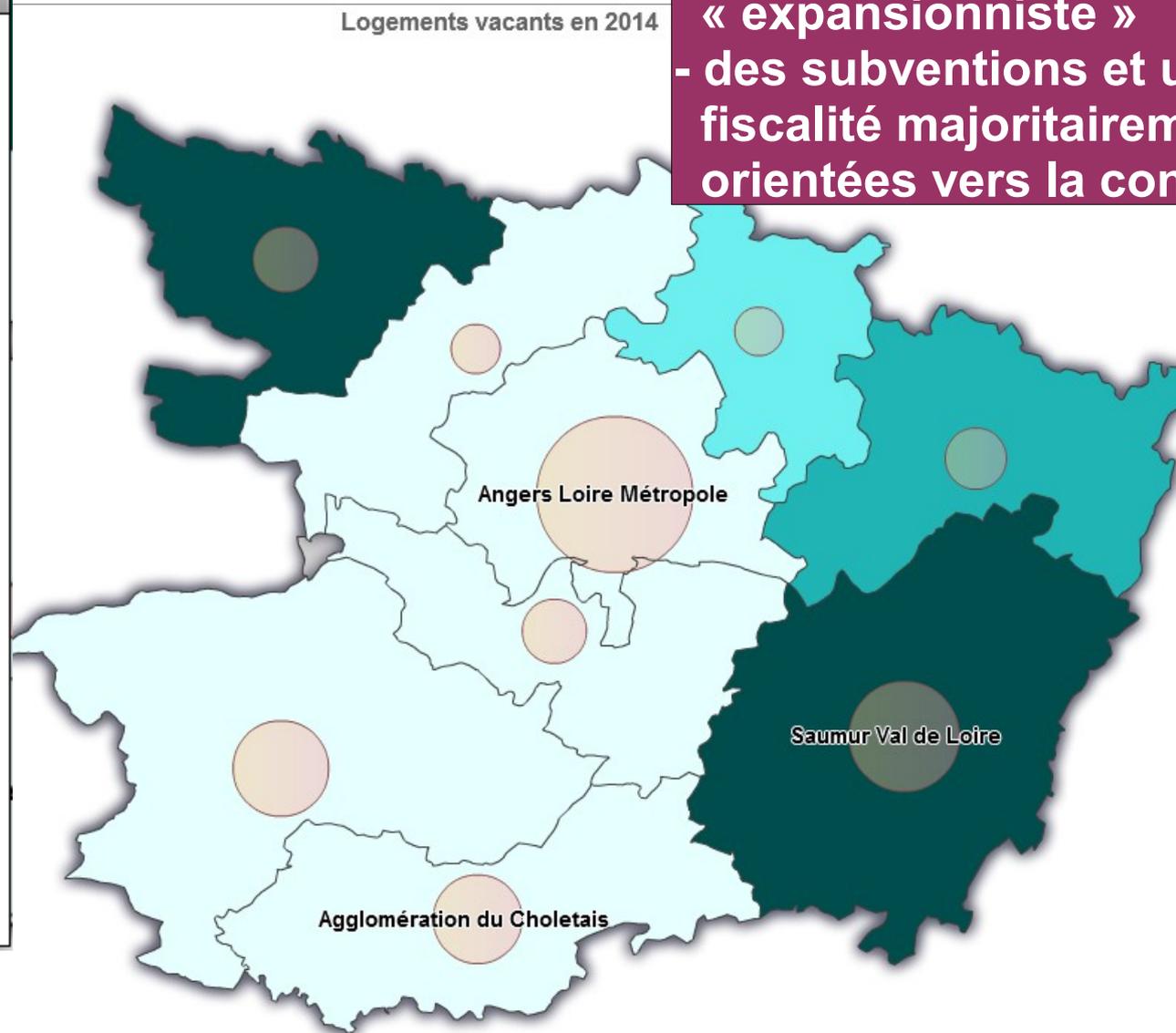
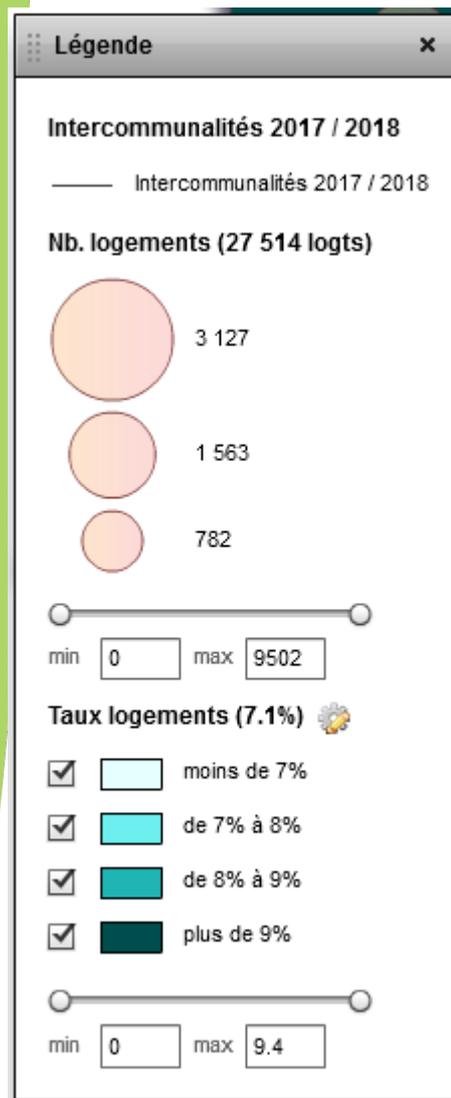
Logement : un marché équilibré

sur le Maine-et-Loire



La vacance liée à...

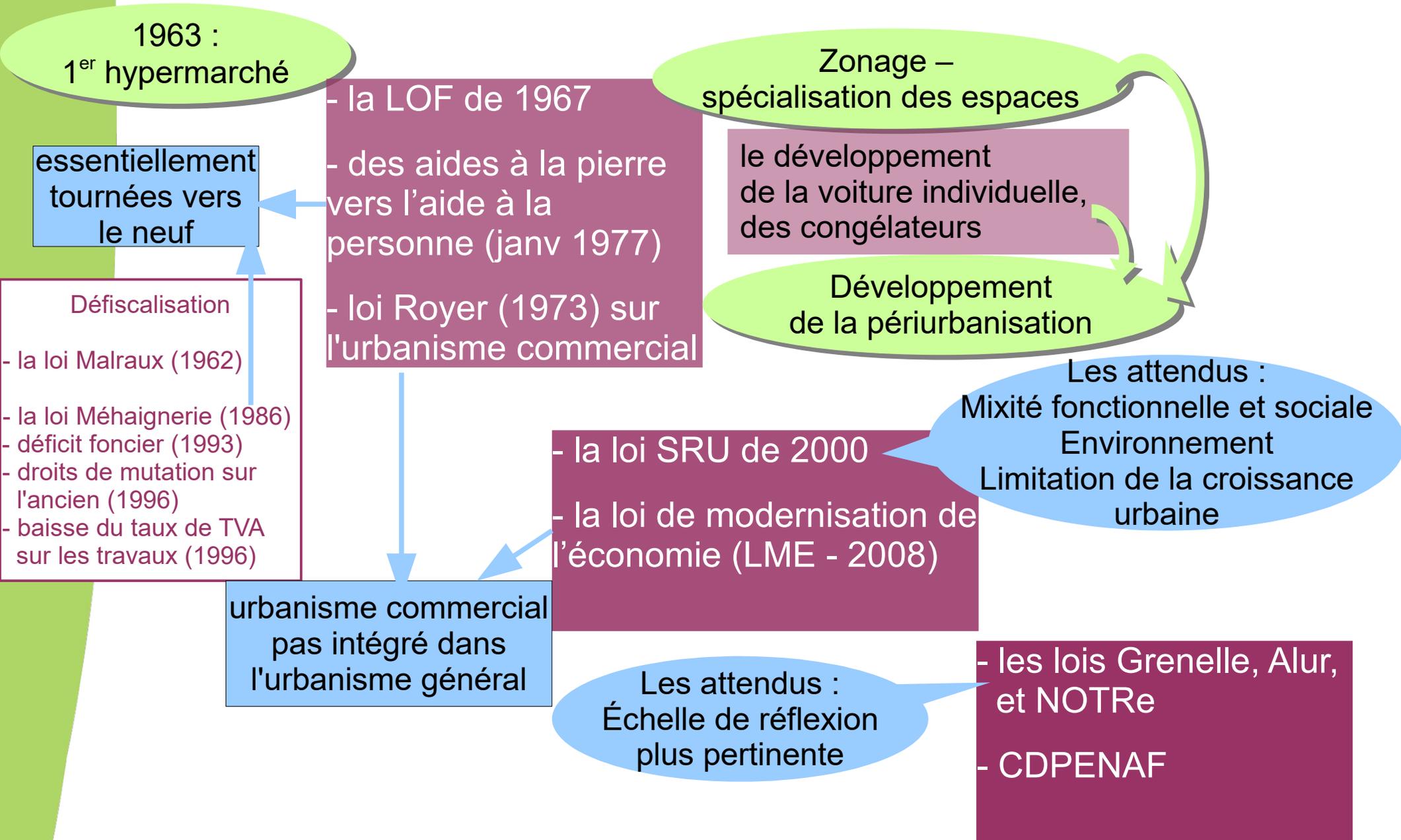
- une dégradation importante de certains logements
- un coût prohibitif pour des revenus faibles
- une planification « expansionniste »
- des subventions et une fiscalité majoritairement orientées vers la construction



0 15 30 km

ADIL 49 / Source : Insee, Recensement de la population © Articque, Tous droits réservés

Comment en est-on arrivé là ?



Les leviers d'action

- encourager la définition **de stratégies locales** pour le développement du commerce ;
- mieux organiser l'offre commerciale avec le **maintien des équilibres entre centre et périphérie** ;
- **coordonner les acteurs** ;
- accompagner les commerçants dans leur **adaptation au commerce de demain** ;
- **mobiliser et gérer le foncier commercial** en cas de défaillance du marché.

- Intercommunalité
- Planification
- Mise en réseaux
- Observatoire
- Public-privé

Leviers d'action

- développer les « **alliances** »
- mettre en place des **Ateliers des MOUP** (maîtrise d'œuvre urbaine et patrimoniale)
- **réhabiliter l'habitat** en centre ancien

Leviers financiers :

contrat de plan Etat-Région ; programme « centre-bourgs » ; NPNRU ; programme d'investissement d'avenir « culture et tourisme »...

La politique mise en œuvre

AMI Revitalisation des centres-bourgs (23/6/14)

→ communes de - de 10 000 habitants, projets transversaux et globaux (200M€ sur 6 ans, 8 sur le département)

Ouverture du PTZ à l'ancien en 2015 : « de centre-bourg » puis « ancien avec travaux »

NPNRU avec des financements croisés

Aménagement numérique du territoire : THD à l'horizon 2022

La stratégie du gouvernement

- mobiliser l'**Agence de la cohésion des territoires**
- **poursuivre l'action** sur les villes et les centres-bourgs
 - . **CDC** : une enveloppe spécifique pour prestations d'ingénierie
 - . **Action logement** : un programme spécifique pour construction, réhabilitation et mise aux normes des logements dans les villes moyennes
- **PTZ recentré sur l'acquisition-amélioration** pour les zones rurales à partir de 2018, avec une souplesse en 2018 pour les zones d'Angers et de Cholet
- supprimer toutes les passoires thermiques dans le parc social d'ici à la fin du mandat (3,2 Mds dans le cadre du grand plan d'investissement)
- majorer les objectifs et financements de l'ANAH

Bibliographie

- => rapport « la revitalisation des centres-villes »
Inspection générale des finances (IGF) et CGEDD, juillet 2016
- => INSEE Références, novembre 2016
- => rapport « Plan national en faveur des nouveaux espaces protégés »
Yves Dauge, septembre 2016
- => Urbanisme commercial – une implication croissante des communes
mais un cadre juridique à repenser
AdCF, juillet 2012