



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## PROGRAMME PETITES VILLES DE DEMAIN

### SEMINAIRE REGIONAL GRAND EST

---

VISIOCONFERENCE – LE 4 MAI 2021

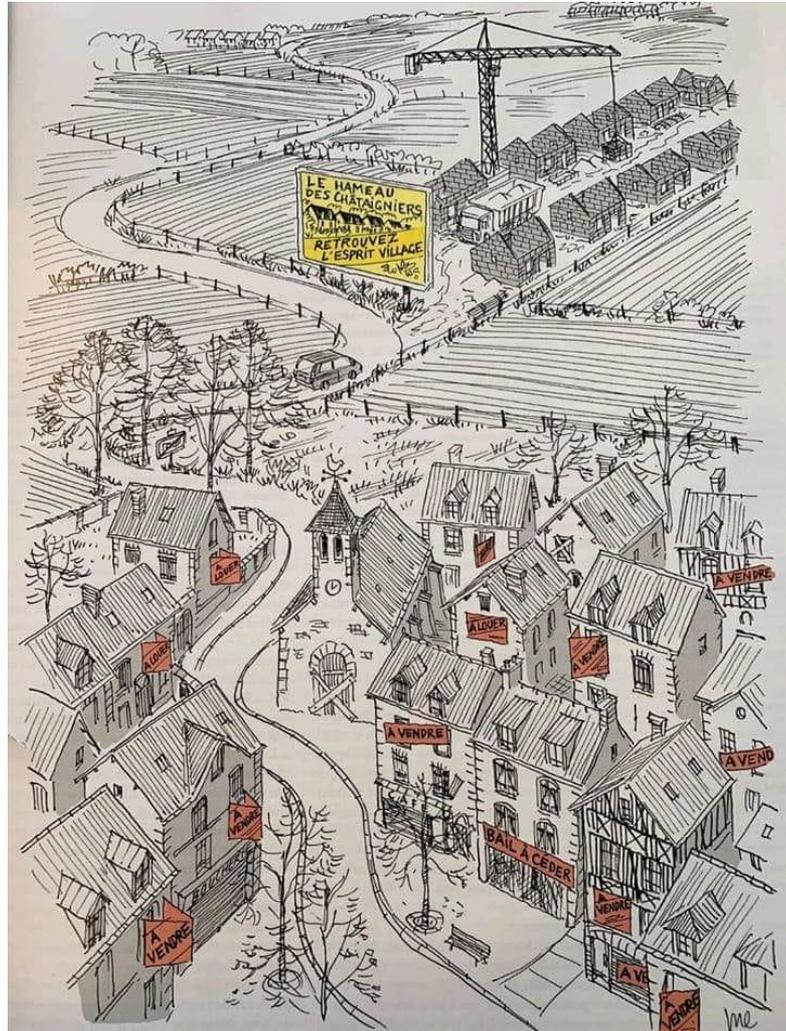
---

### LES CONDITIONS DE REUSSITE DES DÉMARCHES DE REVITALISATION

---

Patrice Morandas – Cerema Territoires et Ville

# LES ENJEUX DE LA REVITALISATION



# DÉVITALISATION DES CENTRES-VILLES ET DES CENTRES-BOURGS: CONSTATS...

## **Des symptômes inquiétants**

Une diminution de la population de la ville centre

Une croissance de la vacance commerciale et des logements

Une réduction plus récente des activités tertiaires et de services

Une diminution de la présence des services publics ou d'autres institutions

## **Une prise de conscience... mais des corrections difficiles**

Un sentiment de délaissement et de déclassement peu mobilisateur

Une trop forte sectorisation des actions

Une non coordination, voire une concurrence centre/périphérie

Une efficacité limitée des politiques de planification et d'urbanisme

Une gestion de crise manquant d'anticipation et de vision à long terme

## **Des cercles vicieux, des phénomènes spécifiques**

Accidents extérieurs

Vieillesse

Évidement et « Patrimonisation »

# ... DES PISTES, DES OPPORTUNITÉS, DES INITIATIVES ...

## La prise de conscience des incontournables de la revitalisation

- Redéfinir en profondeur la politique de revitalisation dans
- une logique de cohérence et de stratégie globale
- Le rôle central et moteur du « couple ville centre / interco »
- Un enjeu prioritaire pour l'État et les collectivités locales

## Des initiatives et des réseaux qui se formalisent

- Des collectivités « pionnières » engagées dans des programmes et réseau nationaux (Réseau rural, EcoQuartiers...) ou locaux (Bruded, l'Atelier paysan...)
- Des acteurs moteurs : citoyens, acteurs de l'ESS, entreprises...

**Un objectif : adapter le centre bourg aux usages et modes de vie en évolution**

# L'ACTION: FAIRE ÉMERGER ET SOUTENIR DES PROJETS DE TERRITOIRE

## Des programmes nationaux territorialisés, lancés par l'Etat

- « Revitalisation des Centres Bourgs »,
- « Action Cœur de Ville »,
- « Petites Villes de Demain

**Un appui à l'ingénierie territoriale,** à travers des missions d'expertises, de capitalisation, de formation, d'évaluation, de diffusion, etc. dédiés aux spécificités locales

**L'engagement de divers partenaires:** Banque des Territoires, Anah, Collectivités...

**Un soutien technique et méthodologique du Cerema**



# UNE APPLICATION: LE PROGRAMME « PETITES VILLES DE DEMAIN »

**Une cible territoriale** d'un millier de communes (**communes de - de 20 000 habitants**, exerçant des fonctions de centralité sur un territoire rural plus large, en situation de fragilité, et hors pôle métropolitain)

→ **Des modalités de sélection définies territorialement**

**Une offre de services modulable**, adaptée à chaque projet et structurée en 3 piliers, avec **une mise en œuvre territorialisée**



Appui en  
ingénierie



Outils et  
expertises  
thématiques



Mise en réseau  
Le Club PVD

Une liste finale de plus de **1 600 communes**, au sein de plus de 800 EPCI

Un lancement réel en 2021, avec les conventions, la formation des chefs de projet

# LES CONDITIONS DE REUSSITE DES DÉMARCHES DE REVITALISATION

# LES THEMATIQUES À TRAITER ... À CROISER

- Logement et commerce
- Espaces publics
- Qualité globale du cadre bâti
- Services publics
- Offre culturelle
- Santé, Services et emploi,
- Mobilité, toutes échelles et tous modes
- Transition écologique et énergétique, adaptation au changement climatique
- Risques, résilience
- ...

Moyens d'action transversaux :

- urbanisme et foncier,
- numérique (usages ...),
- concertation et participation citoyenne
- ...

# LA CONDUITE DE LA DÉMARCHE (1/2)

## Une démarche pilotée, par l'application de principes forts :

Cohérence, copilotage institutionnel et  
humain, concertation



## Une démarche organisée, par le déploiement d'une méthode rigoureuse :

Diagnostic, stratégie, plan d'action, suivi,  
ajustements, évaluation, réorientation



## LA CONDUITE DE LA DÉMARCHE (2/2)

### Une démarche globalisée, par la multiplication d'actions tous azimuts :

Thématiques, échelles de temps ,  
échelles territoriales, outils et  
financements

### Une démarche augmentée, par l'apport d'atouts supplémentaires, voire incontournables :

Ingénierie externe, promotion  
territoriale, innovation, sensibilisation,  
mobilisation



# LES PRINCIPES...ET LES RESSOURCES

## L'absence de complexes

Sur la taille du territoires ou les outils

## L'appui des partenaires publics, techniques et financiers

État, dont ANCT, et autres établissements, Région, Départements

## Le recours aux autres appuis extérieurs

Syndicats Mixtes et autres, ingénierie publique, ingénierie privée

## L'EXPERIMENTATION

Une **approche « artisanale »** sur les **démarches**, les **outils**, ou sur la **nature** des projets ou services:

le droit à l'erreur... : tester de nouveaux outils, services ou méthodes pour réinventer des bourgs adaptés aux besoins et aspirations actuels et futurs

# L'EXPÉRIMENTATION: ACTIONS (1/2)

## Diversifier les points de vue et les expertises

- Décloisonner par une gouvernance collégiale
- Soutenir les initiatives citoyennes
- Se centrer sur les usages et les usagers
- Lancer des appels à idées pour mobiliser une ingénierie créative



## S'adapter et expérimenter

- Financement participatif et économie du partage
- Auto-réhabilitation accompagnée
- Structure coopérative mutualisant les moyens et les risques
- Dissociation de la propriété et de l'usage



# L'EXPÉRIMENTATION: ACTIONS (2/2)

## Mettre en mouvement

- Aménagement temporaire
- Création de couveuses ou pépinières
- Fonds de garantie et cautionnement des expérimentations
- Création de projets démonstrateurs
- Veille locale sur les innovations

## Sortir des sentiers battus

- Le développement des Tiers-lieux
- De nouveaux services numériques
- La promotion de l'économie et des initiatives locales : permaculture, ...
- L'habitat innovant, intergénérationnel...

**SAMEDI 18 JUILLET**  
A 13h00 au Champ Commun



**Rencontre avec la Coopérative**

**À l'Estaminet**



1 rue du clos bily  
56800 - Augan  
02 97 93 48 51  
[www.lechampcommun.fr](http://www.lechampcommun.fr)



**LANGOUET**  
**100%**  
**PERMACULTURE**

*Notre projet collectif d'autonomie alimentaire  
au bénéfice de tous*

# LES OUTILS JURIDIQUES:

## Les procédures formalisées en urbanisme et aménagement

PLU(i) (et OAP), DPU-ZAD, l'opérationnel (ZAC, Projet Urbain Partenarial ...)

## L'OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE (1/2)

**Origine et principes:** Origine : Loi ELAN du 23 novembre 2018

Objectif : lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

Matérialisation : convention signée entre l'intercommunalité, sa ville principale, d'autres communes membres volontaires, l'État et ses établissements publics, toute personne publique ou privée en soutien

Portage : conjointement par l'intercommunalité et sa commune principale.

### **L'ORT : les périmètres**

stratégie territoriale tout ou partie de l'EPCI signataire, échelle large de réflexion permettant de définir le projet urbain, économique et social de revitalisation sur laquelle repose le projet de redynamisation du cœur d'agglomération.

secteurs d'intervention opérationnels dont un incluant le centre-ville de la ville principale de l'intercommunalité, qui accueille obligatoirement une ou plusieurs actions de l'ORT.

# L'OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE (2/2)

## Étapes

Définir un projet de revitalisation du territoire et les parties prenantes de l'ORT.

Préciser le contenu de la convention : durée (> 5 ans), secteurs d'intervention (habitat), calendrier, financements (sources, secteurs), gouvernance (CoPil).

Faire délibérer l'intercommunalité, la ville principale (obligatoire), voire les autres communes volontaires.

Signer la convention d'ORT avec l'ensemble des partenaires puis la publier.

## Conséquences juridiques

Commerce : dispense d'autorisation d'exploitation commerciale en centre et possibilité de suspension de projets commerciaux périphériques ;

Logement : accès prioritaire aux aides Anah et l'éligibilité au « Denormandie dans l'ancien » (12 à 25 % d'exonération fiscale pour une acquisition-amélioration (25% travaux ...))

Urbanisme : dispositifs expérimentaux (permis d'innover, PA multi-site)

Foncier : DPU renforcé et du droit de préemption dans les locaux artisanaux

**Situation actuelle** : Plus de 300 conventions signées fin 2020

## RESSOURCES:

[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)

[www.outils2amenagement.cerema.fr](http://www.outils2amenagement.cerema.fr)

Sur le Programme de Revitalisation des Centres-Bourgs:

→ 52 fiches territoriales + 1 recueil (14 thématiques)  
contextes, méthodologies, leviers, retours d'expériences ...

## CONTACTS

Marie-Laurence Claudon – Cheffe du groupe VTT - Direction territoriale Est  
03 87 20 45 17 - 06 10 69 18 64 - [marie-laurence.claudon@cerema.fr](mailto:marie-laurence.claudon@cerema.fr)

Valérie Hartmann - Direction territoriale Est  
03 87 20 45 10 - 06 58 60 61 38 - [valerie.hartmann@cerema.fr](mailto:valerie.hartmann@cerema.fr)

-----  
Raphaèle Ratto - Direction technique Territoires et Ville  
04 72 74 58 17 - [raphaele.ratto@cerema.fr](mailto:raphaele.ratto@cerema.fr)

Patrice Morandas - Chef du groupe ACT - Direction technique Territoires et Ville  
04 72 74 58 12 - 06 22 34 88 04 - [patrice.morandas@cerema.fr](mailto:patrice.morandas@cerema.fr)