

# Les cœurs de ville

## Des leviers pour leur revitalisation

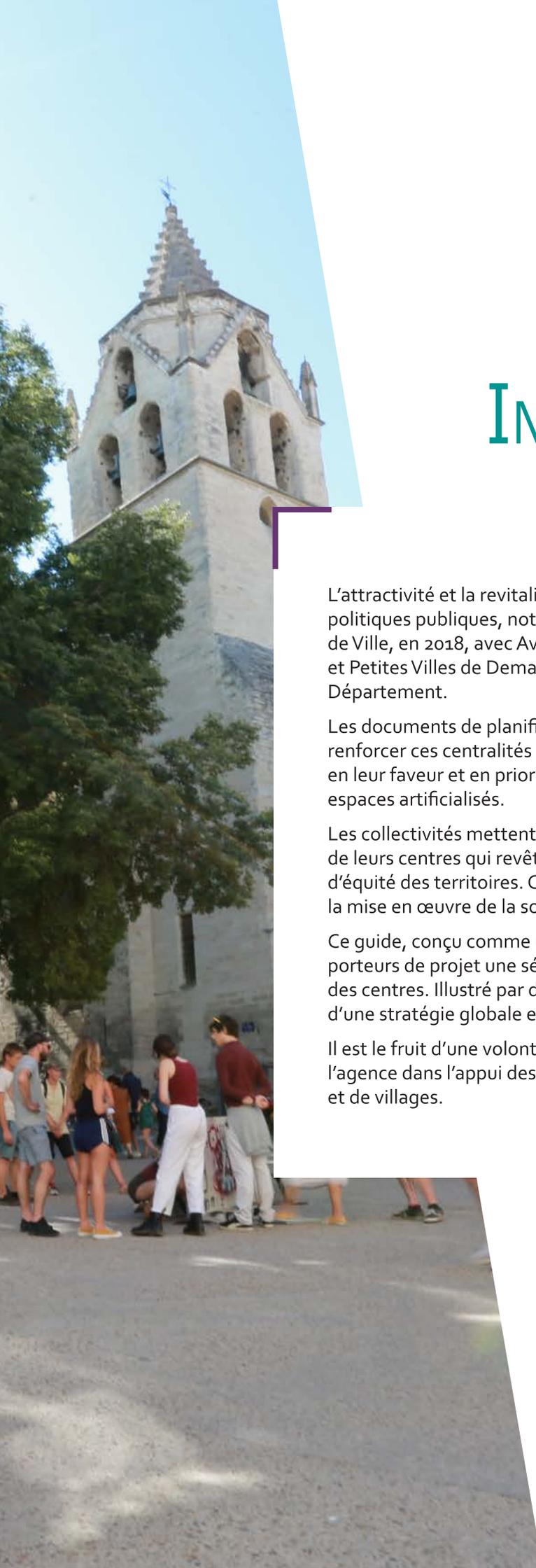
L'attractivité et la revitalisation des cœurs de villes dépendent d'une stratégie globale qui traite des questions d'habitat, d'espace public, de stationnement, de commerce, d'accessibilité, d'animation...

Ce guide vise à appuyer les politiques publiques menées pour la reconquête des centres et présente, sous forme de fiches, une série d'actions et leurs modalités de mise en oeuvre.

Février 2021







# INTRODUCTION

L'attractivité et la revitalisation des centres villes ou villageois est une priorité des politiques publiques, notamment de l'État qui a lancé les dispositifs Action Cœur de Ville, en 2018, avec Avignon, Carpentras et Cavaillon lauréates en Vaucluse, et Petites Villes de Demain, en 2020, avec 13 communes concernées dans le Département.

Les documents de planification tels le SRADDET PACA et les SCoT visent à renforcer ces centralités en proposant une organisation de l'espace rééquilibrée en leur faveur et en priorisant le réinvestissement des enveloppes urbaines et des espaces artificialisés.

Les collectivités mettent en œuvre ou réfléchissent à des actions de reconquête de leurs centres qui revêt des enjeux économiques, sociaux, environnementaux et d'équité des territoires. Cette reconquête constitue également un enjeu majeur de la mise en œuvre de la sobriété foncière.

Ce guide, conçu comme une boîte à outils, a pour objectif de proposer aux porteurs de projet une série de leviers opérationnels qui favorisent la revitalisation des centres. Illustré par de nombreux exemples, il vise à faciliter la mise en œuvre d'une stratégie globale en matière d'habitat, de commerce et de cadre de vie.

Il est le fruit d'une volonté partagée des membres de l'AURAV de positionner l'agence dans l'appui des politiques et actions de revitalisation des cœurs de villes et de villages.



Côté  
Fontaine

Les Confitures de chez nous  
Eau de France  
Lait de France  
Les Confitures de chez nous  
Les Confitures de chez nous

LE CONFITURER  
CHOCOLATS  
CONFISERIES  
BOULES D'OLIVES  
CONFISERIES  
BOULES D'OLIVES  
CONFISERIES  
BOULES D'OLIVES



6. Qu'est-ce qu'un coeur de ville ?
7. Les leviers pour une revitalisation des cœurs de ville
8. Des leviers déclinés en action
10. Panel d'actions :
  11. Commerce
  43. Habitat
  85. Cadre de vie

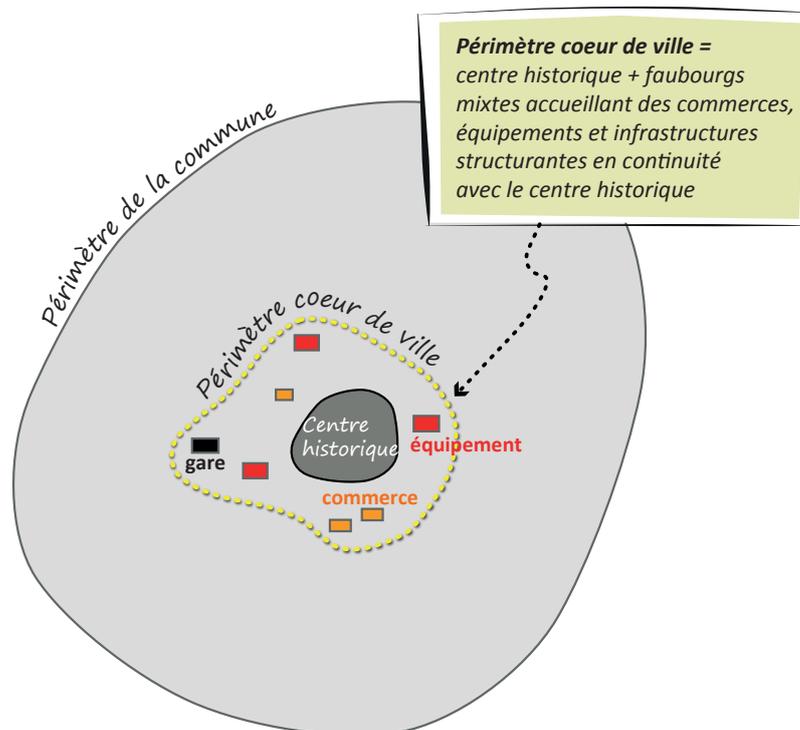
# QU'EST-CE QU'UN COEUR DE VILLE ?

---

La délimitation des cœurs de ville varie en fonction des communes : il s'agit de prendre en compte la typologie des tissus urbains, la concentration en équipements, commerces et activités et les enjeux propres à chaque commune.

Les cœurs de ville peuvent notamment englober :

- les centres historiques ;
- les tissus urbains mixtes, situés en continuité directe du centre historique, accueillant des commerces et/ou des équipements ;
- les infrastructures structurantes à l'échelle de la commune telles que les gares et/ou les points d'accroche avec les itinéraires cyclables structurants (Via Rhona, Via Venaissia, etc.).



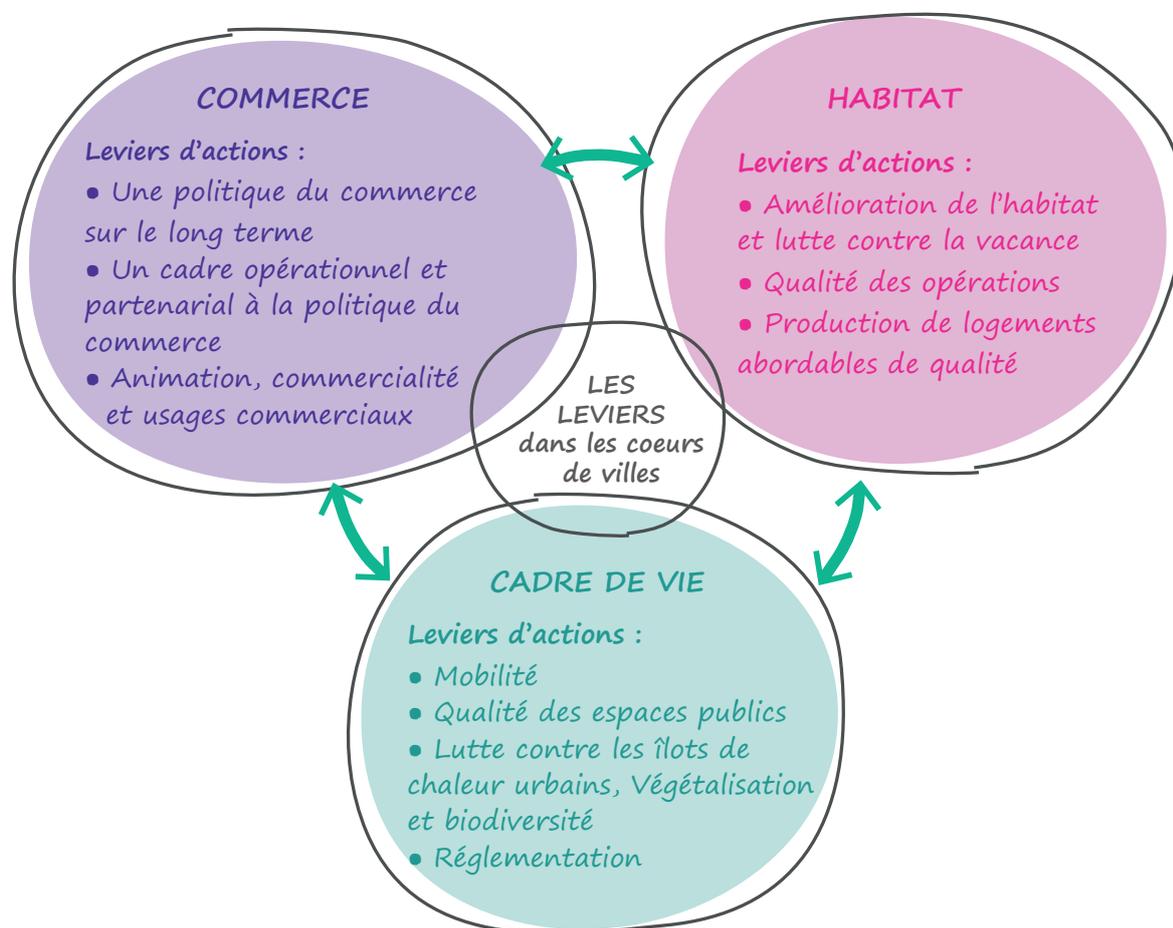
# LES LEVIERS POUR UNE REVITALISATION DES CENTRES-VILLES

---

L'attractivité et la revitalisation des cœurs de villes dépendent d'une stratégie globale qui englobe les questions d'habitat, d'espace public, de stationnement, de commerce, d'accessibilité, d'animation...

L'expérience montre que ces éléments doivent être traités de façon concomitante et sur la durée pour aboutir à des changements.

Le présent document regroupe ces thématiques sous trois axes : le commerce, l'habitat et le cadre de vie, dans lequel seront notamment abordés la mobilité, l'espace public ou encore la nature en ville.



# DES LEVIERS DÉCLINÉS EN ACTIONS

---

Les leviers pour une revitalisation des centres-villes sont déclinés en actions à mettre en oeuvre sur le court, moyen et long terme.

27 exemples actions sont proposés ci-après. Il s'agit d'actions concrètes adaptées aux communes de l'aire urbaine d'Avignon.

<b>A- COMMERCE</b>	
<b>Leviers</b>	<b>Panel d'actions</b>
<b>Une politique du commerce sur le long terme</b>	A.1 - Réaliser un diagnostic précis des commerces et des activités commerciales
	A.2 - Se doter d'une politique locale du commerce
	A.3 - Définir une stratégie globale d'intervention
<b>Un cadre opérationnel et partenarial à la politique du commerce</b>	A.4 - Organiser l'action et la veille foncière
	A.5 - Mobiliser les opérateurs publics et parapublics dédiés
	A.6 - Mobiliser et encadrer les acteurs privés
<b>Animation, commercialité et usages commerciaux</b>	A.7 - Animer la dynamique commerciale
	A.8 - Accompagner les porteurs de projets
	A.9 - Accompagner et inciter aux changements

<b>B- HABITAT</b>	
<b>Leviers</b>	<b>Panel d'actions</b>
<b>Amélioration de l'habitat et lutte contre la vacance</b>	B.1 - Mise en œuvre d'une OPAH
	B.2 - Mise en œuvre des opérations façades dans les communes
	B.3 - Lutter contre la vacance et la dégradation des logements
	B.4 - Poursuivre les réhabilitations, notamment énergétiques
<b>Qualité des opérations</b>	B.5 - Accompagner les projets d'habitat et faciliter les négociations avec les opérateurs
	B.6 - Élaborer et mettre en œuvre une Charte de qualité de l'habitat
<b>Production de logements abordables de qualité</b>	B.7 - Encourager les bailleurs sociaux à produire des logements sociaux dans le tissu existant : réhabilitations, démolitions-reconstructions
	B.8 - Encourager le conventionnement des parcs privé et communal existants
	B.9 - Développer une offre de logements adaptée pour les salariés, en lien avec Action Logement

<b>C- CADRE DE VIE</b>	
<b>Leviers</b>	<b>Panel d'actions</b>
<b>Mobilité</b>	C.1 - Mise en place de zones de circulation apaisée : zone 30, zone de rencontre, aire piétonne
	C.2 - Réalisation d'aménagements pour les modes actifs
	C.3 - Mise en place d'une politique de stationnement (pour VL, cycles et véhicules électriques)
<b>Qualité des espaces publics</b>	C.4 - Qualité des espaces publics : mobilier urbain, revêtement, usages...
	C.5 - Bonne gestion du patrimoine arboré
<b>Lutter contre les îlots de chaleur urbains, végétalisation et biodiversité</b>	C.6 - Désimperméabilisation et végétalisation
	C.7 - Végétalisation participative
	C.8 - Réintégrer l'eau dans la ville (cours d'eau, fontaines, etc.)
<b>Réglementation</b>	C.9 - Traduction des actions cadre de vie dans les PLU et PLUi

# BOULANGERIE

*Côté Gourm*  
*Régine et Ch*



*Boulangers Pâtisseries*



**FESTIVAL PHOTO**  
16. 17  
Rue des Artistes  
**CUCURON**  
Dimanche 15 Juin  
Rue des Artistes



# 01

## COMMERCE

- 12 - A.1 - Réaliser un diagnostic précis des commerces et des activités commerciales
- 16 - A.2 - Se doter d'une politique locale du commerce
- 18 - A.3 - Définir une stratégie globale d'intervention
- 24 - A.4 - Organiser l'action et la veille foncière
- 26 - A.5 - Mobiliser les opérateurs publics et parapublics dédiés
- 28 - A.6 - Mobiliser et encadrer les acteurs privés
- 30 - A.7 - Animer la dynamique commerciale
- 34 - A.8 - Accompagner les porteurs de projets
- 38 - A.9 - Accompagner et inciter aux changements

Ce volet sur le commerce s'est largement inspiré du guide réalisé en 2019 par l'ADCF, en collaboration avec la SEMAEST, intitulé : "Revitalisation commerciale. Guide d'actions foncières à destination des collectivités".

# A.1 RÉALISER UN DIAGNOSTIC PRÉCIS DES COMMERCES ET DES ACTIVITÉS COMMERCIALES

---

## • Caractériser l'appareil commercial

Le diagnostic du commerce permet d'inventorier les commerces existants, et objectiver la dynamique, récente et passée, du commerce.

Cette étape permet de juger de la santé générale du commerce.

Le diagnostic commercial identifie ainsi :

les activités sur ou sous représentées ;

leur dynamisme (évolution du nombre de commerces en fonction de leur nature, évolution des chiffres d'affaires) ;

la diversité (complétude de l'offre, taux d'enseignes, nombre d'indépendants, etc.) ;

le niveau de vacance et les raisons de cette vacance (niveau des loyers, état des locaux, environnement insatisfaisant, etc.) ;

Le niveau de rayonnement des commerces et leur aire de chalandise.

Il peut aussi aborder, le cas échéant, la déqualification commerciale (baisse en gamme, obsolescence, insécurité, etc.) ; le niveau de spécialisation, la présence de services, etc. ; les phénomènes spéculatifs (achat/revente rapide, mutation des bureaux et/ou des logements, etc.) ; l'environnement (qualité de la voirie, des espaces publics, des terrasses, des façades, etc.).

• **Évaluer la demande** et ainsi le potentiel de commercialité du centre-ville qui peut se définir avec :

les potentialités de l'aire de chalandise (nombre de consommateurs et revenus) ;

les modes de consommation (enquête consommateurs et caractérisation de la demande, des usages en fonction des typologies de clientèles) ;

et, dans l'idéal, l'analyse des flux de piétons, d'automobiles et de transports en commun, ainsi que des parcours marchands.

## • Mesurer la dynamique de l'immobilier commercial

Il s'agit ici de connaître à la fois :

les volumes de transaction (en nombre et en surface), les valeurs de cession et locatives et les taux de rentabilité locative en fonction des types de commerce ;

d'appréhender l'aspect concurrentiel (concurrence entre zones périphériques, entre nouveaux projets, etc.) ;

d'identifier les principales enseignes et les acteurs en présence (foncières, propriétaires etc.).

D'autres éléments tels qu'une étude de la mutabilité et de la facilité de maîtrise des locaux («dureté foncière»), en fonction de la nature des propriétaires (indivision, héritage, SCI, etc.), de la division des rez-de-chaussée et étages en volumes, de l'état du bâti et des travaux à réaliser par la copropriété ; ou encore une première évaluation du coût des travaux de remembrement, de rénovation et de pré-aménagement, peuvent alimenter, le diagnostic ou des études de faisabilité ultérieure.

En tout état de cause, cette dimension immobilière ne doit pas être négligée, car elle conditionne fortement la faisabilité des actions qui seront menées.

## ÉLÉMENTS DE MÉTHODE :

définition du périmètre géographique et recensement des données disponibles, collecte, traitement et analyse des données quantitatives ;

conduite d'entretiens avec les commerçants afin de connaître l'évolution des activités, la nature de la clientèle, la surface et le loyer du local et d'obtenir des informations sur les livraisons, le stationnement, l'utilisation d'un site ou commande en ligne, les activités complémentaires attendues et les perspectives ;

géolocalisation des cellules commerciales et caractérisation (commercialité, vacance, activité, prix des loyers, etc.) ;

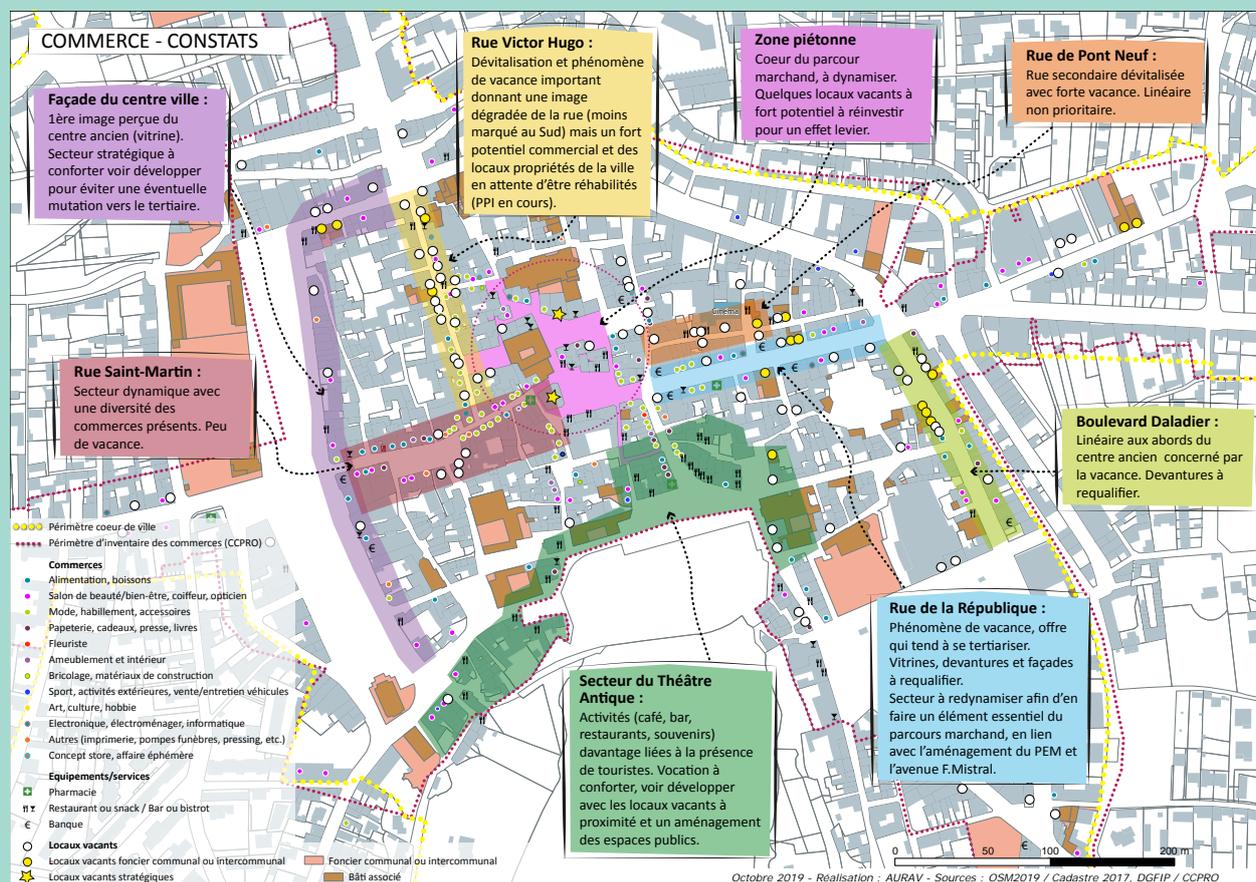
organisation d'ateliers participatifs avec un panel d'habitants, d'usagers, de commerçants et d'acteurs locaux afin de co-construire des diagnostics et réfléchir à la constitution de plans de marchandisage et d'aménagements commerciaux ;

diagnostics conduits par le service économique de la collectivité (commune ou EPCI) ou son opérateur de commerce, qui peut s'appuyer sur les chambres consulaires et/ou sur un cabinet d'études spécialisé.

L'ensemble des acteurs commerciaux (publics et privés) doit être au plus tôt associé au diagnostic.

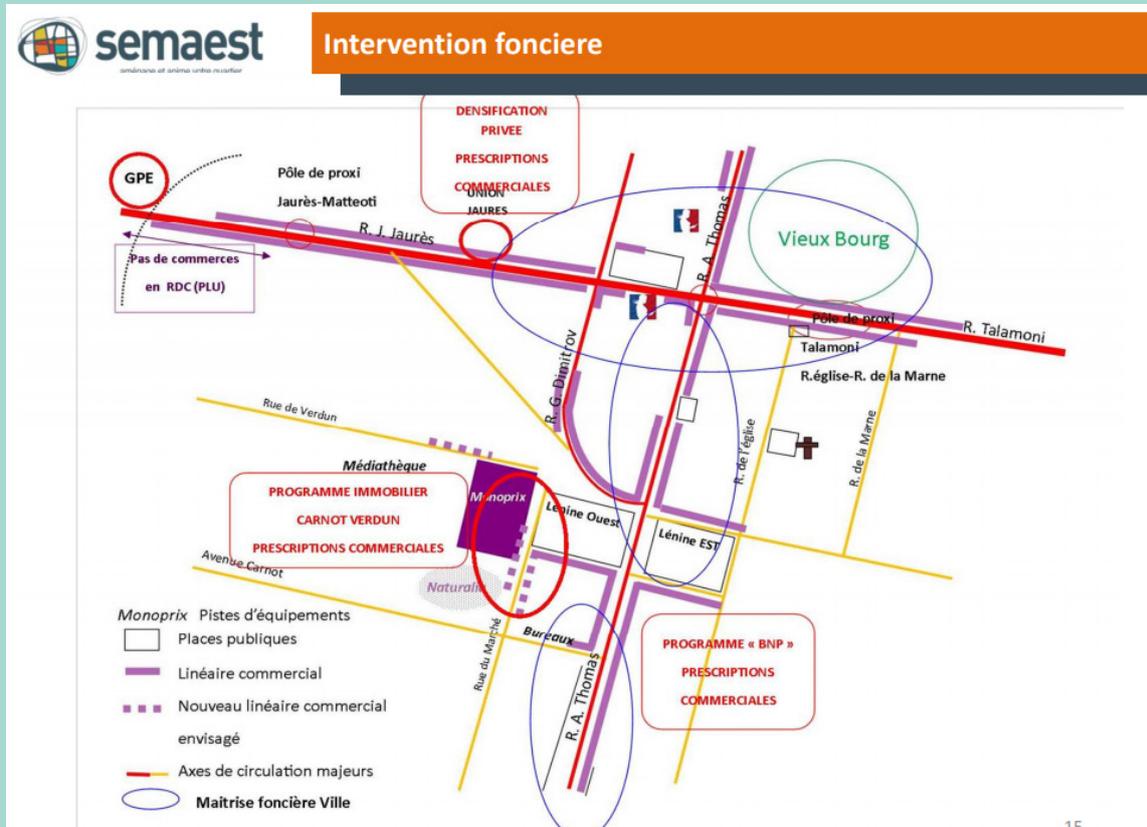
## RETOURS D'EXPÉRIENCE

### Identification des locaux vacants et des univers commerciaux dans le centre-ville d'Orange



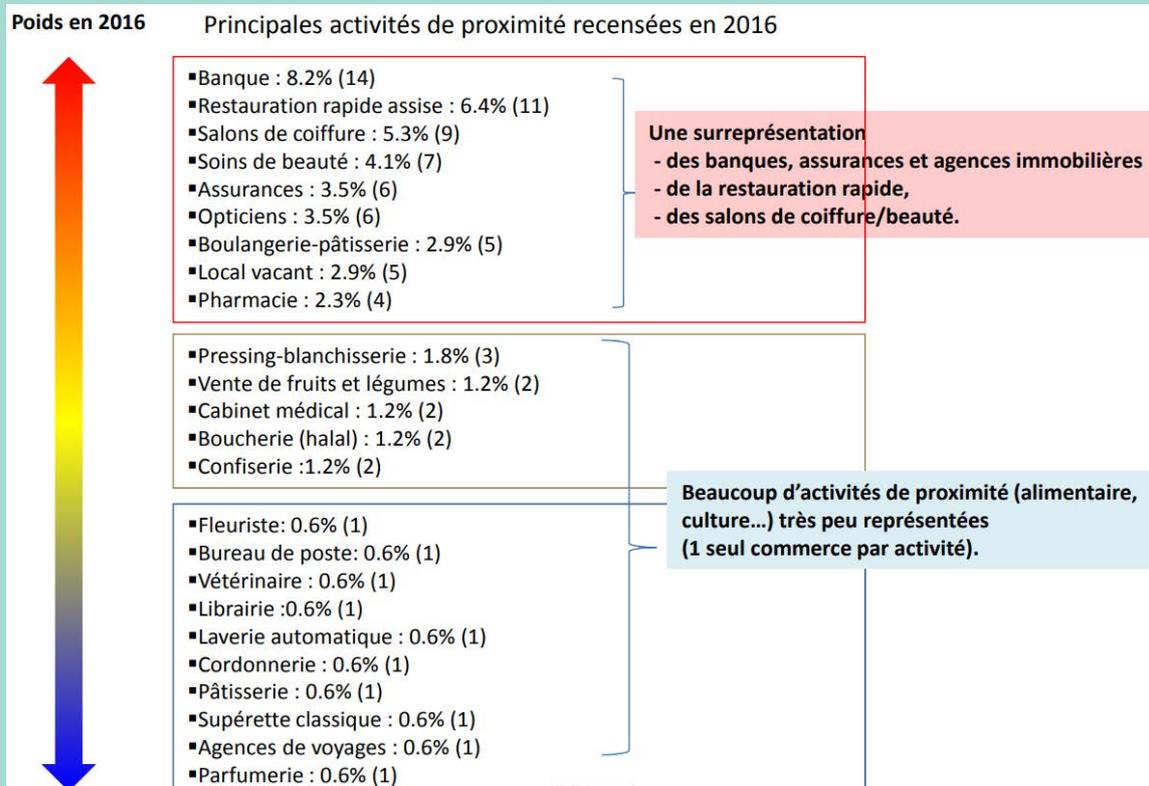
Source : AURAV et CCPRO

Extrait d'une étude sur la dynamisation commerciale du centre-ville de Champigny-sur-Marne (94) (source : SEMAEST)



Source : diagnostics et méthodologie Semaest, AMO en revitalisation commerciale - territoires@semaest.fr

Exemple de répartition des activités du centre-ville - Extrait de l'étude  
 Dynamisation commerciale du centre-ville de Champigny-sur-Marne  
 (source : SEMAEST, 2016)



Source : diagnostics et méthodologie Semaest, AMO en revitalisation commerciale -  
 territoires@semaest.fr

## A.2 SE DOTER D'UNE POLITIQUE LOCALE DU COMMERCE

---

La revitalisation commerciale des cœurs de villes demande de définir en préalable une politique locale du commerce qui, en lien avec un projet de territoire, définira sur le long terme les rôles et les objectifs de chaque acteur. En premier lieu, en articulant le rôle des communes et de l'intercommunalité et en deuxième lieu en associant l'ensemble des acteurs.

Au-delà d'une répartition de compétences, la politique locale du commerce constitue une véritable stratégie de développement commercial et permet d'arbitrer les grands objectifs en matière de développement commercial : revitalisation commerciale, ciblage territorial, grands équilibres territoriaux, etc.

De nombreux projets de revitalisation se définissent encore uniquement à l'échelle communale, ignorant ainsi les effets potentiels de concurrence au sein d'une aire de chalandise. L'existence d'un cadre stratégique qui joue avec les échelles permettra de se doter d'instruments et d'outils adaptés.

Une politique globale du commerce permet de définir le niveau d'implication à atteindre pour une collectivité : politique interventionniste avec action directe (par exemple achat de foncier ou de locaux) ou politique axée sur la négociation et les échanges avec les opérateurs privés (négociation de droits à bâtir ou exonération fiscale par exemple).

Elle doit être réfléchie en veillant à la bonne articulation des actions et compétences entre différentes collectivités, notamment entre communes et intercommunalités.

La politique locale du commerce nourrit et décline les orientations des documents de planification ou sectoriels (SCoT, PLUi, PLH...) ou les projets de territoires.

Source : © Ville d'Avignon



## **LA POLITIQUE LOCALE DU COMMERCE :**

La Loi NOTRe du 7 août 2015 a inséré la politique locale du commerce et le soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire dans les compétences obligatoires en matière économique des communautés de communes et des communautés d'agglomération. Ces dernières avaient jusqu'au 31 décembre 2018 pour délibérer sur cette politique et les actions de soutien aux activités commerciales qui relèvent de l'intérêt communautaire. La loi NOTRe introduit l'obligation de définition de l'intérêt communautaire ; à défaut de définition, la communauté doit exercer l'intégralité de la compétence transférée, mais peut délibérer à tout moment pour définir l'intérêt communautaire.

La Loi n'a donné aucune précision quant aux possibles définitions de la politique locale du commerce et des différentes actions qui peuvent en relever. Elles peuvent donc impliquer par exemple l'observation des dynamiques commerciales, l'élaboration de stratégies autour des zones commerciales (modernisation, réorganisation), la mise en place de chartes du développement commercial, l'appui aux réseaux locaux de commerçants, l'organisation de conférences sur les problématiques commerciales observées sur le territoire, etc.

La Loi n'apporte pas non plus de précisions quant aux actions de soutien aux activités commerciales. Il existe un large panel d'initiatives possibles de l'intercommunalité : appui aux réseaux locaux, animation des centres-villes (manager), aides aux commerçants dans leurs modernisations (digitalisation ou «market place»), mise en œuvre des opérations de revitalisation des centres-villes (ORT), délégation ou non à la communauté du droit de préemption, etc.

D'après ADCF, 2019

## **EXEMPLE DU PROJET DE TERRITOIRE DU PAYS D'ARLES**

La Communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette (ACCM) a formalisé en 2016 son projet de territoire. Il permet à l'intercommunalité d'exprimer, au travers des compétences dont elle a la charge, une ambition forte pour son territoire, déclinée autour de trois grands axes :

- un territoire dynamique qui développe l'économie au service de l'emploi ;
- un territoire solidaire qui renforce la cohésion sociale et territoriale ;
- un territoire organisé qui développe les services dans le respect de l'environnement.

Ce projet revient sur les actions, les dispositifs, les programmes, les projets, les partenariats, les soutiens qui traduisent concrètement l'ambition pour le territoire.

Plus concrètement, sur le volet commercial et artisanal, cinq dispositifs de Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (Fisac) sont proposés sur la quasi-totalité du territoire. Ces dispositifs contribuent, notamment par les aides directes, à diminuer des fragilités commerciales et artisanales constatées. Par ailleurs, ACCM a souhaité engager une réflexion visant à revitaliser les centres-bourgs des communes, en contribuant au développement des métiers d'art via l'obtention du label « ville et métiers d'art ». Pour ce faire, une convention partenariale avec la Chambre de métiers régionale a permis le recrutement d'un agent de développement artisanal sur le territoire.

# A.3 DÉFINIR UNE STRATÉGIE GLOBALE D'INTERVENTION

La définition et la mise en oeuvre d'une politique du commerce ainsi que la revitalisation commerciale des centres requièrent une véritable **ingénierie de projet**, experte et opérationnelle. La collectivité peut être amenée soit à recruter des personnels dédiés (managers de centre-ville, expert commerce, etc.) soit à faire appel à une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) qui l'aidera à structurer et à mettre en oeuvre la démarche.

Mener à bien un projet de revitalisation commerciale implique de bien identifier, à chaque étape du projet, les facteurs de réussite ou les freins. Cette identification permet de concentrer l'action sur les leviers déclencheurs.

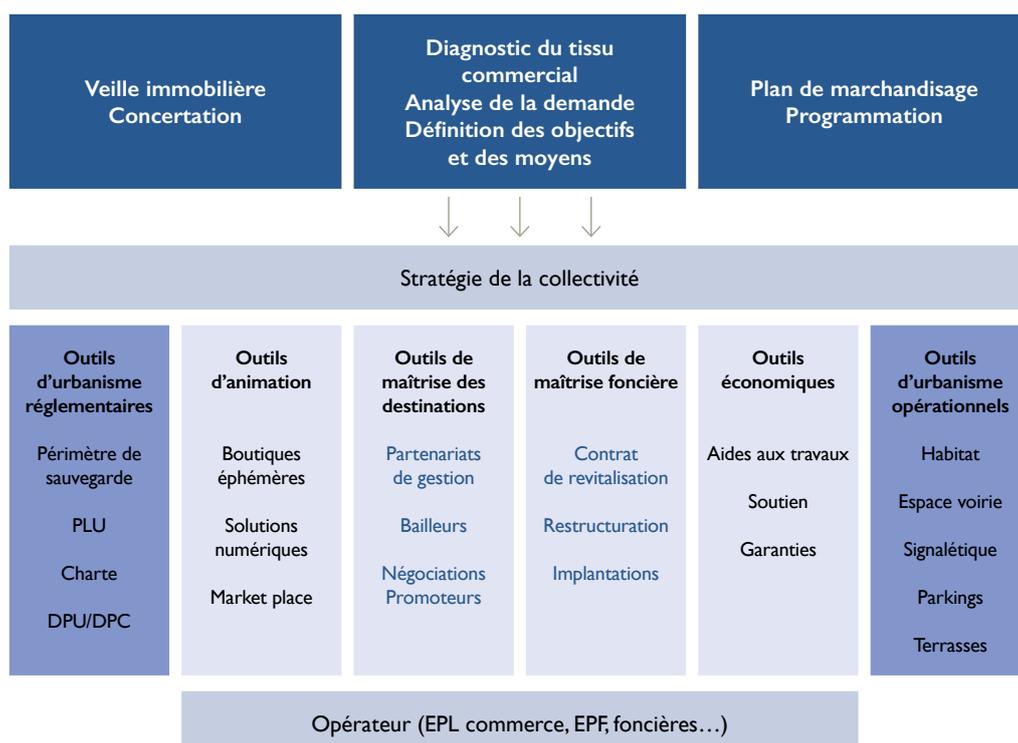
## DÉFINIR UNE PROGRAMMATION COMMERCIALE

Une stratégie globale d'intervention implique de définir une programmation commerciale à

la fois spatiale et thématique. Elle identifie des secteurs prioritaires où le commerce doit être conforté et développé. À l'inverse, elle identifie également les secteurs où le changement de vocation est envisagé vers une autre destination que le commerce. Elle précise les sites sur lesquels une intervention publique (acquisition) est envisagée, et qui devront faire l'objet d'une étude de programmation.

La programmation **identifie les types de locaux à réaliser, leurs surfaces et les valeurs locatives et vénales à pratiquer, selon les commerces**. La programmation consiste également à phaser la réalisation des opérations (constructions nouvelles et/ou rénovation d'anciens locaux) nécessaires dans le temps et au regard de l'univers concurrentiel (autres polarités commerciales et projets concurrents). Elle permet d'envisager, d'un point de vue économique notamment, les

*Approche des principaux outils fonciers et opérationnels à disposition des collectivités pour la redynamisation des activités*



Source : diagnostics et méthodologie Semaest, AMO en revitalisation commerciale - [territoires@semaest.fr](mailto:territoires@semaest.fr)

conditions de réussite des objectifs poursuivis par la collectivité.

### **LES SCOT ET PLUI : DES OUTILS ESSENTIELS DE LA REVITALISATION DES CENTRES**

Une politique commerciale de centre-ville doit s'accompagner d'une stratégie à la bonne échelle pour réorienter l'implantation commerciale.

Les documents d'urbanisme constituent en cela des leviers majeurs d'encadrement et de maîtrise de l'aménagement commercial, des "accompagnateurs".

Le PLUi est un outil puissant de mise en oeuvre d'une stratégie commerciale en déclinant précisément des règles adaptées au niveau des quartiers et des rues.

À travers le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial, élément essentiel d'une politique locale du commerce, les SCoT peuvent réorienter fortement l'implantation commerciale vers les centres villes et sont en cela de forts leviers de leur reconquête.

Ils permettent de limiter le commerce de périphérie et de stopper ainsi ses conséquences en matière de consommation d'espace.

Les SCoT et PLUi favorisent la diversification et la mutation des zones commerciales tout en limitant la progression de leurs surfaces de vente. Ils freinent la dissémination de grandes surfaces au sein des tissus urbains mixtes, notamment dans les faubourgs ou le long des pénétrantes, principale concurrence au commerce de centre-ville.

### **LE PLU(I) ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

- **Le règlement du PLU** fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales, les servitudes d'utilisation des sols et le zonage graphique permettant d'atteindre les objectifs de développement durable définis par la Loi. Les travaux ou opérations exécutés par toute personne publique ou privée doivent être conforme au règlement du PLU et à ses documents graphiques.

Dans les zones urbaines, le PLU peut préciser l'affectation des sols. Concrètement, il peut, dans une zone définie, **interdire ou soumettre à des conditions particulières les commerces ou ses sous-destinations** (artisanat et commerce de détail, restauration, cinéma, etc.).

L'article L151-16 du code de l'urbanisme donne la possibilité aux communes **de maîtriser les changements de destination** et de pouvoir assurer le maintien et/ou la création de commerces sur certains quartiers, îlots ou linéaires jugés stratégiques.

#### **Article L151-16 du code de l'urbanisme :**

*Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.*

*Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif.*

- Les **OAP** comprennent, en cohérence avec le PADD du PLU, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Tout travaux ou opération doit être compatible avec les OAP.

Depuis le 1er janvier 2016, **les OAP peuvent favoriser la mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'un pourcentage des opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation est destiné à la réalisation de commerces.

- Le PLU peut aussi être un **outil de sécurisation des préemptions** dès lors qu'il intègre l'objectif général de «requalification du commerce par la maîtrise foncière» sur des périmètres précis. L'inscription au PLU d'OAP commerce (qui transcrivent le DAAC) ou d'OAP centre-ville qui intègrent les orientations relatives à l'habitat, aux équipements, aux espaces publics, et qui servent de support aux Opérations de Revitalisation des Territoires.

# CONTENUS DU DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS ET DU DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL

## ARTICLE L 141-16 DU CODE DE L'URBANISME

Le **document d'orientation et d'objectifs** précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture

## ARTICLE L 141-17 DU CODE DE L'URBANISME

Le document d'orientation et d'objectifs comprend un **document d'aménagement artisanal et commercial** déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-16. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Il peut également :

1. Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;
2. Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;
3. Déterminer les conditions d'implantation des constructions commerciales et de constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur les équilibres territoriaux, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises ;
4. Conditionner l'implantation d'une construction à vocation artisanale ou commerciale en fonction de l'existence d'une desserte par les transports collectifs, de son accessibilité aux piétons et aux cyclistes ;
5. Conditionner l'implantation d'une construction logistique commerciale à la capacité des voiries existantes ou en projet à gérer les flux de marchandises.
6. L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale.

## EXEMPLE DU PROJET DE DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL DU BASSIN DE VIE D'AVIGNON

Le SCoT BVA définit des localisations préférentielles des commerces en privilégiant les centres-villes. Il précise les grandes orientations visant notamment la maîtrise du commerce périphérique. Pour cela, il précise notamment que :

- **la création des zones commerciales est interdite ;**
- **l'extension des zones commerciales est interdite ;**
- **la création de surfaces de vente supplémentaires doit se réaliser à l'intérieur de l'enveloppe existante des zones commerciales et se trouve plafonnée à 10 000 m<sup>2</sup> maximum sur la durée du SCoT ;**
- **les projets d'implantation des commerces ne doivent pas aller à l'encontre de la revitalisation des centres.**

De manière générale, l'implantation des équipements commerciaux doit être économe en foncier, à travers, notamment la compacité des formes bâties proposées, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et des friches, et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement, qui sont considérées comme un véritable potentiel foncier. Une implantation s'appuie, en outre, sur une bonne desserte par les transports collectifs et doit être aisément accessible par les piétons et cyclistes. Elle doit également favoriser, notamment en entrée de ville, la qualité architecturale, paysagère et urbaine du site et intégrer des critères de performance énergétique et de gestion des eaux.

Plus spécifiquement :

- **Les zones commerciales n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles galeries marchandes**, ces dernières devant se localiser préférentiellement dans les centralités urbaines (centres d'Avignon et d'Orange et centres-villes). Les galeries marchandes existantes dans les zones commerciales peuvent se moderniser et être rénovées. Elles peuvent dans ce cadre faire l'objet d'extension limitée.

**Les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente n'ont pas vocation à s'implanter dans ces zones**, notamment lorsqu'il s'agit de secteurs périphériques.

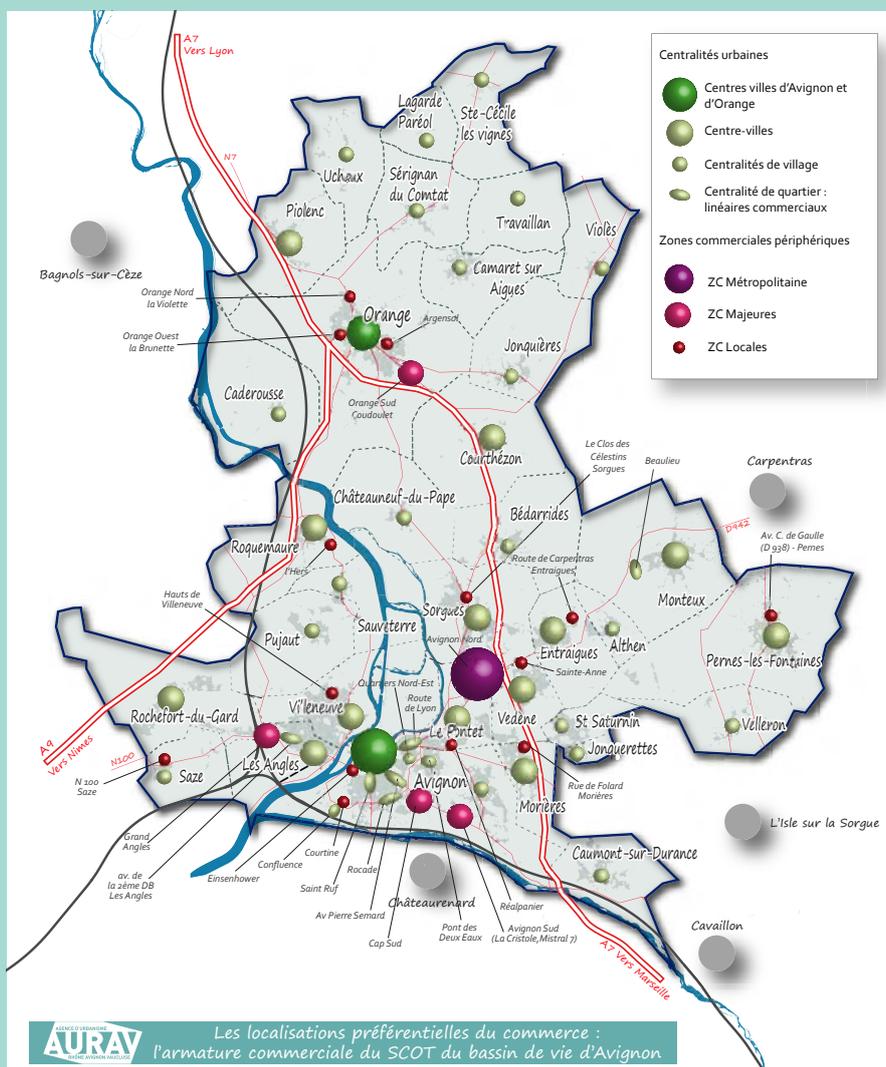
Toutefois, ils peuvent, dans une logique de modernisation, s'étendre de manière limitée.

- **Dans les centralités urbaines, l'équilibre entre les commerces alimentaires et les autres commerces est recherché.** Les créations, extensions et réhabilitations des commerces dans les centralités urbaines viseront à :

- rechercher une qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- renforcer les linéaires commerciaux ;
- favoriser la diversité commerciale ;
- favoriser l'offre commerciale de proximité afin de limiter les déplacements à la source ;
- de façon prioritaire, être implantée en pied d'immeuble.

**Les centres d'Avignon et d'Orange sont les sites privilégiés pour tous les types de commerces répondant à des besoins courants, occasionnels ou exceptionnels.** Il s'agit de renforcer le rayonnement et l'attractivité des centres de ces pôles urbains et économiques. Les centralités de quartier et de village ont une vocation de proximité et à accueillir de façon privilégiée des commerces correspondant à des achats courants, et ne doivent pas affaiblir les centres-villes.

*Les localisations préférentielles du commerce : l'armature commerciale du SCoT du Bassin de vie d'Avignon (d'après AURAV, 2019).*



Les localisations préférentielles du commerce : l'armature commerciale du SCoT du bassin de vie d'Avignon

## EXEMPLE DU PLU D'ORANGE

La commune d'Orange a mis en place, dans son PLU, des secteurs où une mixité des destinations est exigée :

### ARTICLE UA3 - Mixité fonctionnelle et sociale

En application de l'article L 151-16 et R151-37 4 du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux à usage de commerce de détail ou d'activités de service le long des linéaires identifiés aux documents graphiques est interdit.

### ARTICLE UB3 - Mixité fonctionnelle et sociale - Mixité des destinations ou sous-destinations

En façade de la RN7 et à l'intérieur du périmètre identifié au document graphique (...) toutes les opérations de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher devront réserver les Rez-de-Chaussée à une ou plusieurs des destinations suivantes : commerces de détail, artisanat, restauration, (...).

### ARTICLE UD 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs UDb, UDC, UDD et UDH : sont autorisées les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 250 m<sup>2</sup>.

## EXEMPLE D'ÉCRITURE RÉGLEMENTAIRE DANS LES PLU POUR ASSURER LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE

(Source : AURAV)

### 1.3 Conditions relatives à la mixité fonctionnelle

Les constructions situées le long des voies identifiées sur le **plan de mixité fonctionnelle** sont soumises à des obligations de mixité fonctionnelle. Ainsi :

- Les constructions implantées le long d'un **linéaire de mixité fonctionnelle renforcée** devront accueillir un ou des locaux à destination de bureau, commerce et activités de services, ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée côté espace public ;
- Les constructions de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface, implantées le long d'un **linéaire de mixité fonctionnelle**, devront accueillir un ou des locaux destinés à des activités de bureaux, de commerces, de services, d'artisanat ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée côté espace public ;
- Les rez-de-chaussée à destination de commerce, activités de service et équipements existants, implantés le long d'un **linéaire d'activités protégé**, ne peuvent pas être transformés en espace de stationnement ou en logements.



#### LEGENDE

##### LINÉAIRES SOUMIS A DES OBLIGATIONS DE MIXITE FONCTIONNELLE

- Mixité fonctionnelle renforcée
- Mixité fonctionnelle
- Linéaire d'activités protégé

## L'OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (ORT)

**La mise en place d'une ORT, instituée par la loi ELAN, permet l'activation de plusieurs dispositions légales facilitant la maîtrise foncière commerciale publique en centre-ville, dont :**

- l'assouplissement des autorisations d'exploitation commerciale et la possibilité pour le préfet de suspendre au cas par cas les projets commerciaux périphériques ;
- l'accès prioritaire aux aides de l'ANAH, d'Action Logement et du dispositif Denormandie dans un quartier ancien dégradé. Cette possibilité permet également de minorer les travaux de rénovation et reconfiguration des rez-de-chaussée commerciaux des immeubles, notamment dans le cadre d'OPAH-RU et lors de portage par les EPF ;
- les financements préférentiels de la Banque des Territoires ;
- un droit de préemption urbain justifié d'emblée pour les murs commerciaux, évitant ainsi les contentieux ;
- le droit à la mise en œuvre du dispositif expérimental « permis d'aménager multisites », valant concession d'aménagement en diffus. Cette disposition intéressante mérite d'être utilisée par les collectivités pour mener des

opérations mixtes logements/ commerces sur des îlots à remembrer et à réhabiliter.

Le périmètre d'ORT peut être également utilisé :

- pour définir le périmètre de préemption urbaine et de protection renforcée du commerce et de l'artisanat ;
- pour fixer le périmètre des aides aux commerçants de centre-ville (FISAC, aides aux travaux, aides au fonctionnement/au loyer, droit à l'abattement fiscal, etc.).

Le classement en ORT, disposition d'urbanisme déconnecté de la signature de conventions « Action cœur de ville », peut être sollicité par des villes de toutes tailles.

La définition des périmètres va souvent au-delà du centre-ville historique, pour des motifs fiscaux ou de financement.

**Enfin, si l'ORT donne un cadre d'intervention facilité, elle ne suffit pas à elle seule à engager une revitalisation commerciale. Elle ne peut être efficace que si la collectivité effectue d'autres actions en sa faveur et dispose d'un opérateur et d'un dispositif contractuel.**

Source : AdCF, 2019

Carpentras. Source photo : © HOCQUEL A - VPA



# A.4 ORGANISER L'ACTION ET LA VEILLE FONCIÈRE

---

**La maîtrise foncière constitue souvent un préalable aux opérations qui vont participer à la redynamisation commerciale.** Les outils sont nombreux : du droit de préemption urbain aux établissements publics fonciers en passant par le droit de préemption sur les fonds commerciaux.

La mobilisation d'un outil doit être pensée en fonction du contexte et des objectifs poursuivis : le droit de préemption commercial, par exemple, demande une capacité (humaine, financière), de la part de la collectivité, à gérer directement des commerces si elle ne parvient pas à les vendre rapidement. Sinon, le risque est de simplement accompagner l'augmentation de la vacance.

L'action foncière peut s'appuyer sur :

- des moyens financiers destinés à l'acquisition ou à la minoration foncière (les opérations dans les centres en difficulté sont souvent déficitaires) ;
- des outils de préemption, qui permettent de connaître le marché (via le suivi des DIA) et de maîtriser certains fonciers stratégiques ;
- un établissement public foncier, spécialisé dans l'ingénierie et le portage de terrains qu'il remet à la collectivité « prêts à aménager ».

## DÉDIER DES MOYENS FINANCIERS POUR L'ACQUISITION/LA MINORATION FONCIÈRE

L'acquisition de murs commerciaux permet à la collectivité de se constituer un patrimoine qui peut permettre, à terme, de maîtriser les loyers et d'orienter les types de commerce et, ainsi, de maîtriser sa stratégie de programmation. Ce type d'action est toutefois limité dans l'espace et le temps, car elle implique à la fois des dépenses qui ne sont pas extensibles et que les propriétaires acceptent de vendre (sauf à passer par la voie beaucoup plus lourde de l'expropriation). Autre limite : la détention de murs ou de fonds n'exonère pas de la recherche, parfois difficile, d'enseignes ou de commerçants.

Les moyens financiers dédiés au foncier peuvent aussi être mobilisés pour aider à l'équilibre des opérations de rénovation urbaine. Quand le prix d'achat d'un ensemble immobilier, par un opérateur public par exemple, est trop élevé pour permettre un équilibre d'opération, la collectivité apporte des aides financières qualifiées de « minoration foncière » (elles aident à acheter le foncier initial), afin de réduire la part du foncier dans le bilan d'opération.

## DROITS DE PRÉEMPTION : ACQUÉRIR DE FAÇON CIBLÉE ET SUIVRE LE MARCHÉ

Au moins deux types de droits de préemption peuvent être mis en place par une délibération, pour permettre une maîtrise foncière :

- Le droit de préemption commercial, qui permet la constitution d'un portefeuille de fonds de commerce maîtrisé par la collectivité ;
- Le droit de préemption urbain. Il s'agit là d'acheter non pas le fonds de commerce, mais les murs accueillant un commerce. Certaines collectivités privilégient ce droit de préemption qui leur permet, le cas échéant, de prévoir un changement d'usage des locaux (vers des services, voire du logement).

La mobilisation efficace de ces droits de préemption se fait dans le cadre d'une programmation fine (cf. action A.3) et nécessite la définition de moyens financiers en amont.

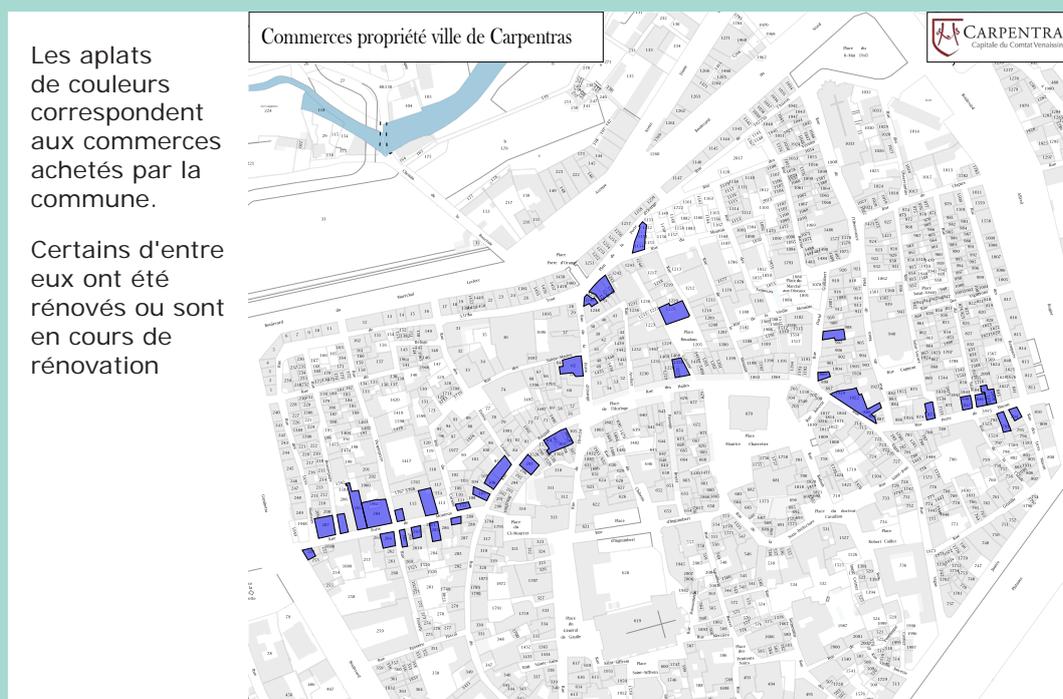
Enfin, l'instauration de droits de préemption n'oblige pas la commune à acheter les biens mis en vente (droit de délaissement). Les vendeurs (via leurs notaires respectifs) doivent notifier la collectivité de leur intention de vendre (via une Déclaration d'Intention d'Aliéner). Dans l'idéal, celle-ci doit faire l'objet d'une saisie au sein d'une base de données afin de permettre à la collectivité de suivre les dynamiques du marché des murs et/ou des fonds commerciaux.

*Source : AdCF, 2019*

## EXEMPLE DE LA COMMUNE DE CARPENTRAS

La commune de Carpentras mène depuis plus de 10 ans une politique foncière volontariste en faisant l'acquisition de locaux commerciaux et de logements sur des linéaires stratégiques de son centre-ville nécessitant des opérations de requalification urbaine. Accompagnée jusqu'en 2018 par la SEM Citadis dans le cadre de cette stratégie, la commune de Carpentras rachète dorénavant les bâtiments et les commerces à la SEM.

Après avoir débuté le processus de rachat (rachats de certains îlots pour revendre les habitations, souvent après rénovation, et conserver les fonds de commerce afin de pouvoir les louer à des prix attractifs), la commune a pu s'appuyer sur le dispositif PNROAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) mis en place en 2011, axé sur la rénovation d'habitation, le cadre de vie et le commerce notamment.



Les aplats de couleurs correspondent aux commerces achetés par la commune.

Certains d'entre eux ont été rénovés ou sont en cours de rénovation

Source : Ville de Carpentras

## AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS DU DROIT DE PRÉEMPTION COMMERCIAL ET DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (Source : AdCF, 2019)

<b>DROIT DE PRÉEMPTION COMMERCIAL (DPC) COMPÉTENCE DES COMMUNES</b>	<b>DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU) COMPÉTENCE DES COMMUNES OU DES COMMUNAUTÉS</b>
Création d'un périmètre de sauvegarde en centre-ville, instituant le DPC : baux et fonds à rétrocéder dans les trois ans	DPU simple ou renforcé (terrains et murs) à justifier par la notion d'intérêt général et par une opération spécifique (diversification et requalification du commerce), et conforme aux orientations du PLU
Permet à la commune de disposer d'informations (activités, localisation, prix...) pour son observatoire du commerce, via les DIA	Permet à la commune de disposer d'informations (activités, localisation, prix...) pour son observatoire du commerce, via les DIA
Risque de dépréciation du bien et difficulté de cession	Appréciation du bien (surtout en contexte spéculatif) et intégration au patrimoine communal
Pas de maîtrise de la destination	Garantit la maîtrise du bien et de son affectation précise (bail spécialisé)
Maintien des contraintes du bailleur (loyer, modalités du bail...) et du règlement de copropriété	Permet de modifier le règlement de copropriété et de faire des travaux
Permet de créer un rapport de négociation avec les vendeurs	Permet de passer des protocoles d'affectation (renonciation au DPU) : pas d'impact financier
Suppose de devenir employeur de salariés éventuels en attendant la cession, ou de mettre en sous-location	Permet de choisir l'activité et l'exploitant, mais suppose une bonne gestion locative
Utile pour résilier un bail (éviction) ou en cas de cession immédiate à un repreneur	À privilégier pour la maîtrise directe ou déléguée à un opérateur

Source : Revitalisation commerciale. Guide d'intervention foncière AdCF. Octobre 2019

# A.5 MOBILISER LES OPÉRATEURS PUBLICS ET PARAPUBLICS DÉDIÉS

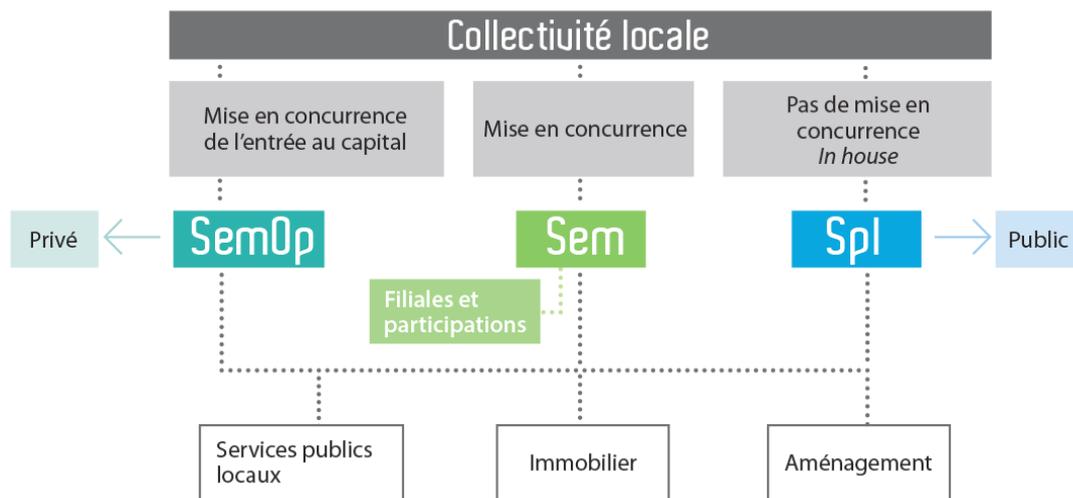
La question de l'ingénierie opérationnelle est primordiale pour mettre en oeuvre dans la durée des actions foncières et immobilières en matière commerciale et pour mieux faire face à la complexité de certaines opérations de redynamisation des centres-villes.

Les entreprises publiques locales (EPL) constituent des outils qui interviennent sur les questions foncières, de gestion immobilière et

d'aménagement. Il peut s'agir d'une Société Publique Locale (SPL) comme la SPL «Territoire Vaucluse», d'une Société d'Économie Mixte ou d'une Société d'Économie Mixte à Opération Unique (SEMOP).

Ces outils, par leur ancrage, leur objet et leurs expertises constituent de véritables bras armés opérationnels des collectivités.

*Trois modes d'intervention pour répondre à la diversité des attentes des élus locaux (Source : Fédération des Epl)*



À titre d'exemple, la SEM peut intervenir pour l'aménagement, le renouvellement urbain, le remembrement et la reconfiguration des locaux commerciaux... jusqu'à la gestion et la cession des locaux. Elle intervient dans le cadre d'une mise en concurrence, pour l'ensemble des opérateurs d'un territoire et même pour un territoire voisin.

La Société d'Économie Mixte à Opération Unique (SEMOP) est une forme de SEM, qui commence à être utilisée pour des opérations d'aménagement et de construction (par exemple à Roanne et Châtenay-Malabry). Elles sont adossées à un contrat de prestations (concessions d'aménagement, délégation de service public) et permettent d'associer public et privé comme les SEM. Une SEM classique

peut intégrer le tour de table d'une SEMOP en tant qu'acteur privé (cas de la SERL pour la SEMOP de Roanne).

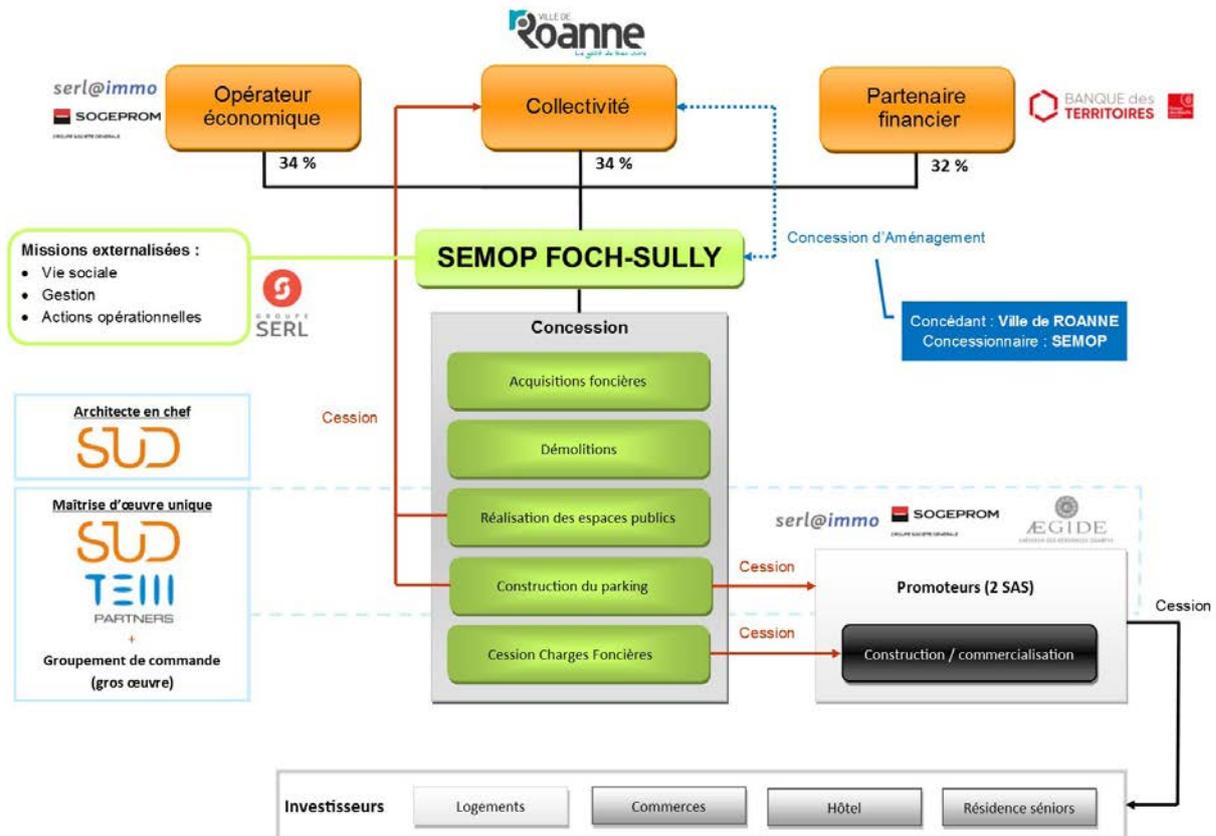
## LE CAS DES FONCIÈRES

*"On appelle usuellement foncières toutes sortes de structures qui investissent et achètent, portent, exploitent ou font exploiter des locaux, pour ensuite revendre avec une valorisation" (Adcf, 2019).*

Elles peuvent être mixtes en réunissant des structures publiques (type EPL) et des investisseurs (banques des territoires, banques, promoteurs) et prendre des formes juridiques diverses (type SAS et SCI).

Source ADCF 2019.

Le montage général de l'opération « Foch-Sully » (ZAC) à Roanne, via une SEMOP  
(Source : © SERL 2017)



## L'AGENCE DE COHÉSION DES TERRITOIRES (ANCT)

Depuis le 1er janvier 2020 l'EPARECA (Établissement Public national d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux) est devenu l'ANCT.

Elle appuie ainsi, sur saisine des collectivités, la création, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales et artisanales. Elle intervient dans les quartiers relevant :

- des communes Action Coeur de Ville ou Petites Villes de Demain ;
- de la géographie prioritaire de la politique de la ville ;
- du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) ;
- des Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT).

Elle se charge de :

- la maîtrise d'ouvrage des opérations ou l'acquisition de volumes commerciaux ou

artisanaux ;

- la commercialisation et la gestion locative des surfaces restructurées.

Une fois les activités pérennisées et une rentabilité d'ensemble dégagée, la surface commerciale ou artisanale est mise sur le marché de l'immobilier privé. L'objectif est triple : maintenir un service de proximité et des emplois stables pour les habitants des quartiers fragiles, favoriser une mixité sociale et un changement d'image de ces quartiers, et garantir la réussite de l'opération dans la durée.

L'ANCT intervient dans le cadre d'une réflexion stratégique et d'une priorisation des interventions. Elle n'a pas vocation à rester propriétaire des murs. Le but de l'ANCT est de participer à la relance de la dynamique, par une intervention préférentielle sur des commerces susceptibles d'avoir un effet levier (parfois 3 à 4 commerces de type presse, épicerie et boulangerie).

# A.6 MOBILISER ET ENCADRER LES ACTEURS PRIVÉS

---

La mobilisation et l'encadrement des acteurs privés constituent un véritable enjeu et requièrent des ressources et de l'ingénierie au sein des collectivités.

## IDENTIFIER LES INVESTISSEURS POTENTIELS

Les investisseurs regroupant souvent une grande partie des métiers et savoir-faire de la chaîne opérationnelle (promoteurs-développeurs, investisseurs, gestionnaires d'actifs, etc.) ne sont pas toujours présents dans les centres-villes de villes moyennes. Leur identification est un travail important.

Il existe souvent un vivier d'investisseurs locaux, particuliers ou personnes morales, qui peuvent se structurer en SCI ou SAS pour investir dans le foncier par exemple.

## ENCADRER L'INTERVENTION DES ACTEURS PRIVÉS

L'encadrement réglementaire constitue un premier moyen de cadrer les projets (cf. action A3).

Durant la phase opérationnelle, des consultations permettent de cadrer les attendus de la collectivité.

Dans le cas d'une opération impulsée et sous maîtrise publique, le cahier des charges peut proposer des fourchettes de loyers cibles, imposer au promoteur un investisseur commercial unique, un état de livraison optimal, plafonner les charges foncières et le prix de vente, etc.

Ce type de consultation, parce qu'elle contraint les opérateurs et leur impose une prise de risque, doit être très organisée en échangeant le plus en amont possible avec les opérateurs sur un projet structuré, afin de s'assurer qu'ils viendront bien concourir.

## MOBILISER DES ACTEURS ET OUTILS INNOVANTS POUR LE MONTAGE OPÉRATIONNEL

### ● Étudier la possibilité de mobiliser le financement participatif

Les collectivités ont depuis décembre 2015 la possibilité de faire appel au financement participatif. Le « crowdfunding » est devenu un outil de financement d'opérations, même s'il s'agit encore d'opérations de faible ampleur. Il constitue toutefois un complément qui peut s'avérer intéressant dans des cas où les acteurs habituels (banques notamment) seraient réticents à financer un projet. La Caisse des Dépôts et Consignations et Financement Participatif France ont publié, en 2017, un guide sur le sujet, disponible en ligne : Guide du financement participatif pour le développement des territoires. On pourra aussi se référer au site [financeparticipative.org](http://financeparticipative.org).

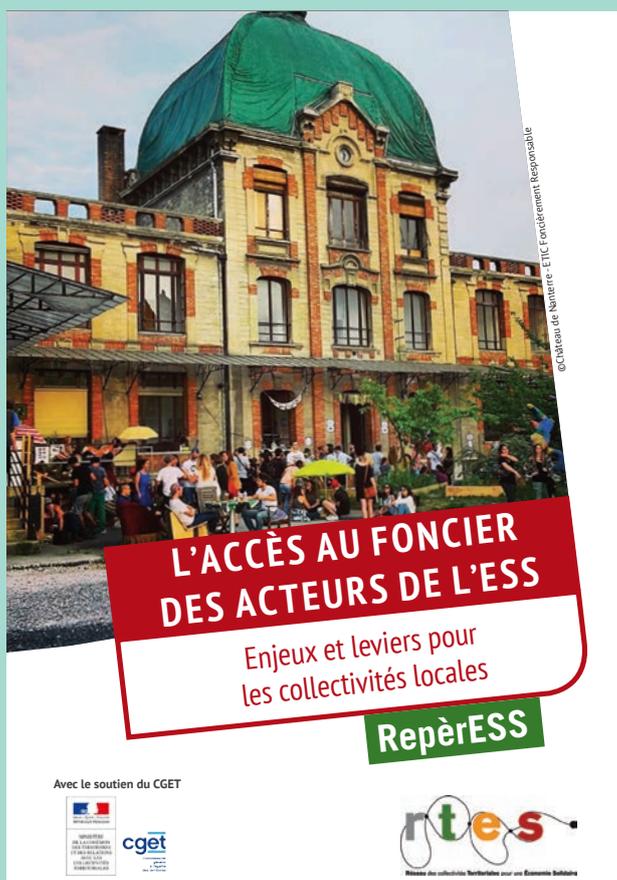
### ● Mobiliser les acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire

Le recours à des entreprises de l'économie sociale et solidaire permet de réintroduire des activités, parfois temporaires, dans des secteurs où la rentabilité n'est pas immédiatement assurée. Cela implique également pour les collectivités, lorsqu'elles accueillent des entreprises dans leurs locaux, d'accepter une décote de loyers, ou lorsqu'elles vendent, de minorer le foncier.

Des structures spécialisées telles que Villages Vivants (SCIC qui propose à la fois de l'ingénierie et une activité foncière) existent et interviennent dans le Vaucluse (Apt), en Ardèche (Joyeuse), ou dans la Drôme (Boffres).

Dans le cas d'Apt, Villages Vivant s'est concentré sur la thématique de la vacance commerciale et un diagnostic a d'abord été réalisé. Parmi les actions envisagées : la levée de fonds (notamment auprès de la CDC) afin de racheter des petits locaux dans une des rues jugées « stratégiques ». Une partie du financement doit provenir du « local » (particulier et/ou collectivités).

Guide, publié par le RTES, qui illustre les apports possibles des acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire auprès des collectivités dans leurs politiques d'aménagement des territoires



Source : rtes.fr

L'avenir  
du centre d'Apt  
vous intéresse ?

**Enquête sur le centre-ville :  
quelles idées retenir ?**

★  
**Atelier collectif**  
Mardi **12 novembre à 18h30**  
Salle des fêtes d'Apt

**Apt** → Vous êtes commerçant, porteur de projet, propriétaire, membre d'une association, artisan, habitant d'Apt et de ses alentours... ?

→ partagez vos projets et participez à la réflexion collective sur des solutions pour redynamiser le centre-ville d'Apt !!

PAYS D'APT LUBERON Villages Vivants  
Une réunion organisée par Villages Vivants dans le cadre de la mission sur la redynamisation du centre-ville commandée par la Communauté de communes Pays d'Apt Luberon.  
Renseignements : facebook Villages Vivants Apt / @villagesvivantsapt  
t.berlingen@villagesvivants.com

L'avenir  
du centre d'Apt  
vous intéresse ?

**Venez réfléchir au  
centre-ville de demain !**

★  
**Réunion publique**  
Mercredi **26 juin à 18h**  
Salle des fêtes d'Apt **Apt**

→ ★ Habitants d'Apt et de la Communauté de communes Pays d'Apt Luberon  
→ ★ Associations  
→ ★ Artistes et artisans  
→ ★ Commerçants  
→ ★ Usagers du centre-ville

PAYS D'APT LUBERON Villages Vivants  
Une réunion organisée par Villages Vivants dans le cadre de la mission sur la redynamisation du centre-ville commandée par la Communauté de communes Pays d'Apt Luberon.  
Renseignements : facebook Villages Vivants Apt / @villagesvivantsapt  
t.boutin@villagesvivants.com

Source : paysapt-luberon.fr

# A.7 ANIMER LA DYNAMIQUE COMMERCIALE

---

## ANIMER DE MANIÈRE COLLECTIVE ET CONCERTÉE LE RÉSEAU DES COMMERÇANTS

La collectivité peut s'appuyer sur des structures dédiées pour répondre aux enjeux d'animation commerciale. Elle peut par exemple créer un office intercommunal du commerce et de l'artisanat ou une association dédiée.

- **Un manager de centre-ville pour développer et animer le réseau des commerçants**

Le manager de centre-ville joue **le rôle d'interface avec les différents acteurs** : services spécialisés de la ville (commerce, voirie, urbanisme), associations de commerçants, commerçants, riverains, professionnels de l'immobilier commercial, partenaires financiers, chambres consulaires.

Il est également l'interlocuteur privilégié des commerçants en place ou désireux de s'installer dans le centre-ville.

Le premier rôle du manager de centre-ville est de conforter le commerce existant et favoriser la réimplantation du commerce de proximité au cœur de la ville afin de réactiver la consommation dans les centres-villes.

Il anime ou participe à des ateliers de travail, des réunions d'information... et accompagne les associations de commerçants dans leurs actions et animations.

Le manager de centre-ville :

- stimule le débat sur l'avenir du commerce du centre-ville ;
- fédère les acteurs autour d'une stratégie commune partagée ;
- oeuvre en faveur d'une vision globale du territoire (transports, urbanisme, animation).

La redynamisation d'un centre-ville ne peut se faire sans la participation active des commerçants.

## CHANGER L'IMAGE DU CENTRE-VILLE ET VALORISER LES COMMERÇANTS

- **Mettre en place une démarche de marketing territorial**

Une démarche de marketing peut permettre de recréer une image du centre-ville positive et d'augmenter sa fréquentation.

L'objectif étant de renforcer son attractivité et valoriser les espaces commerciaux et artisanaux en mettant en place une communication efficace.

Différents moyens existent pour sa mise en oeuvre :

- mettre en place des actions de communication correctrices sur les freins à la fréquentation (ex. : difficultés de stationnement, sentiment d'insécurité, etc.) ;
- mettre en place des actions de valorisation (exemples : storytelling, relation publique) des forces du centre-ville ou du quartier (exemples : mise en valeur d'un ou plusieurs commerces ou d'un parcours marchand) ;
- créer ou décliner des événements susceptibles de drainer un public plus large que celui issu du quartier concerné (ex. : spectacles, festivals) ;
- utiliser les outils de marketing traditionnels (ex. : presse quotidienne, labels mettant en avant la qualité des produits et services), numérique (emailing), mais aussi mobile (exemples : sms/mms, flashcodes, etc.).
- organiser des événements et animations ;
- réaliser une inauguration à l'ouverture d'un nouvel équipement commercial.

- **Des labels pour les commerces de proximité**

Il existe de nombreux labels mettant en avant la qualité des produits et services, l'aspect local ou encore une démarche écologique ou sociale.

Pour les consommateurs, les labels sont un gage de qualité et un indicateur de confiance de plus en plus demandé.

Différents labels sont réservés aux commerces de proximité comme le label «Préférence Commerce» qui est une certification nationale mise en place depuis 2012 par les Chambres de Commerce et d'Industrie. Il est un label de niveau national qui valorise la qualité d'accueil et de service de commerces de proximité et permet d'acquérir une démarche d'amélioration continue de la qualité dans son commerce.

## EXEMPLE DE L'ASSOCIATION MONTEUX COEUR DE VILLE ET DE LA «TRAVERSÉE DES ARTS»

Cette association loi 1901, basée sur un partenariat public-privé, développe depuis 2010 l'attractivité de Monteux. Elle oeuvre spécifiquement à réhabiliter des espaces publics, en les animant et les embellissant. En œuvrant pour la qualité des lieux, elle contribue à la dynamique commerciale.

En parallèle, l'association travaille à l'implantation des nouvelles activités (ateliers boutiques de créateur, commerce de proximité, etc.) et à l'accompagnement des professionnels dans l'accueil d'une nouvelle clientèle touristique (formation, certification).

Depuis 2013, l'association Monteux Coeur de Ville, aux côtés de la ville, installe des ateliers d'artistes dans le centre historique de Monteux autour d'une seule et même rue. Renommée « traversée des arts », elle regroupe désormais 16 ateliers de créateurs et d'artistes, une boutique des arts (lieu d'exposition/vente dédié aux créateurs locaux) et un bar associatif et culturel. On y trouve également des espaces publics repensés pour susciter la curiosité des promeneurs (trompe l'oeil en façade, bancs décorés, etc.) et est le cadre d'animations diverses (portes ouvertes, marché des créateurs, pique-nique, etc.).

Les artistes sont installés dans des locaux communaux, via des baux précaires avec des loyers aménagés (6€/m<sup>2</sup>). En contrepartie, ils participent aux travaux de rénovation des cellules (peinture).

Un des objectifs de ce lieu est de générer des flux et d'attirer des personnes au-delà des limites de l'intercommunalité. L'enjeu pour la collectivité est de créer un parcours entre la traversée des arts, le centre-ville de Monteux (restaurants, bars) et le lac de Beaulieu.

*Traversée des Arts :*



## EXEMPLES DE CAMPAGNES DE COMMUNICATION EN FAVEUR DES COMMERCES DE PROXIMITÉ

Nombre de collectivités ont mis en place des campagnes de communication qui mettent directement en valeur les commerces de proximité de leurs communes.

C'est notamment le cas de Cherbourg-en-Cotentin, mais également la ville de Carpentras qui a mis en scène les commerçants de son centre-ville dans une campagne photographique décalée. Cette campagne de communication a été réalisée en interne par le service de communication et la personne en charge du commerce. Les coûts associés ont donc été relativement faibles (temps de travail et coût de l'impression).



Source : Ville de Carpentras



Source : Ville de Cherbourg-en-Cotentin

## EXEMPLE DE « MON CENTRE-VILLE : UN INCROYABLE COMMERCE » À CARPENTRAS

Il s'agit d'un concours de création d'entreprises qui permet aux porteurs de projets de tester leur projet face à des professionnels.

Ce type de concours permet également une mise en réseau des professionnels locaux.

Sur Carpentras, ce concours a permis d'animer la rue Porte de Monteux, et ainsi de faire connaître cette rue (située hors du parcours marchand) et d'y attirer un nouveau public, pendant 2 jours.



Source : [moncommerce-centreville.com](http://moncommerce-centreville.com)

Source : facebook Carpentras



Source : [moncommerce-centreville.com](http://moncommerce-centreville.com)

## EXEMPLE DES NOËLS INSOLITES DE CARPENTRAS : ASSOCIER LES COMMERÇANTS À L'OCCASION DES ÉVÉNEMENTS

Durant la période des Noëls insolites, les commerçants sont invités à participer activement aux événements en :

- permettant aux bars et restaurants d'étendre leurs terrasses ;
- en incitant les commerçants à reprendre les «codes» de l'événement (exemple d'une pâtissière qui a repris la forme de Léon le dragon pour ses pâtisseries).



Source photos : Ville de Carpentras

# A.8 ACCOMPAGNER LES PORTEURS DE PROJETS

---

## INSTAURER DES AIDES POUR LES COMMERÇANTS

### ● Aide aux travaux de rénovation

De nombreuses Régions ont mis en place une aide à l'exploitant du local, qu'il soit propriétaire ou locataire. Elle concerne notamment des travaux de mise aux normes, d'accessibilité, d'embellissement de façades pour des cellules commerciales, vacantes ou non, présentant des signes de vieillissement et de vétusté.

Les communes et communautés peuvent aussi mettre en place ce type d'aide, ou intervenir en complément des aides régionales, plafonné à 50% des montants des travaux éligibles.

Afin d'empêcher sa mobilisation pour des activités à faible commercialité, cette aide doit plutôt être réservée aux activités de commerce ou d'artisanat, à l'exclusion des services et professions libérales (médicales et paramédicales).

Certaines collectivités accordent des aides aux propriétaires non exploitants pour des travaux de remise aux normes, lorsque les locaux se situent dans les secteurs anciens en site NPNRU.

### ● Abattement fiscal pour le commerçant exploitant

Depuis le 1er janvier 2019 (Loi ELAN), les commerces de proximité peuvent bénéficier d'un abattement fiscal sur la taxe foncière. Instauré par les communes et communautés, le taux d'abattement peut varier entre 1 et 15%.

Cet abattement concerne les locaux de moins de 400 m<sup>2</sup> non intégrés dans un ensemble commercial de type galerie marchande ou centre commercial. La collectivité a également la possibilité d'instaurer des taux d'abattement différenciés selon les secteurs (ex. : abattement plus favorable en Opération de Revitalisation des Territoires).

### ● Subvention de fonctionnement

Des aides à la création et à l'extension d'entreprises, versées sous forme de subventions mensuelles de soutien au fonctionnement, sous réserve que l'activité soit conforme aux orientations de la collectivité.

Elles fonctionnent sur la base de justificatifs (bail commercial, quittances de loyer acquittées) et de la signature d'une convention ou le commerçant, en contre-partie, s'engage par exemple sur un élargissement de ses horaires, des actions d'animation ou le respect de la charte des devantures.

Cette aide doit bien être mentionnée comme soutien au fonctionnement du commerce et non comme une prise en charge partielle du loyer.

--> Ces trois dispositifs sont soumis au respect de la réglementation européenne relative aux aides de minimis. Le total des avantages fiscaux et subventions est limité à 200 000 € sur une période glissante de trois ans.

## METTRE EN PLACE DES BAUX ÉVOLUTIFS

### ● La location et convention d'occupation temporaire

Il s'agit d'un dispositif de location (bail civil), puis de sous-location à des porteurs de projets, avec **une partie ou un différentiel dégressif du loyer pris en charge par la collectivité**. Les durées du bail sont variables en fonction des contextes et des moyens de la collectivité ainsi que le différentiel de loyer pris en charge. **Ce dispositif est plus souple que l'intervention foncière** pour la collectivité et présente des avantages non négligeables pour les commerces :

- bénéficier d'un loyer modéré et avoir la possibilité de s'installer définitivement dans le local ;
- être accompagné dans le montage du projet et après ouverture.

## EXEMPLE DU DISPOSITIF «ECOPROX» DE LA CC DE LA VALLÉE DE CHAMONIX : AIDE FINANCIÈRE AU COMMERCE DE PROXIMITÉ

La Communauté de Commune Vallée de Chamonix Mont-Blanc a mis en place un dispositif de soutien au commerce de proximité afin de préserver le tissu commercial local et sa diversité. Il s'agit d'un soutien financier de l'intercommunalité aux entreprises locales ayant un projet d'investissement matériel (création ou rénovation) permettant de valoriser son activité.

Le montant de l'aide accordée est de 20% maximum des dépenses éligibles (avec un maximum de 50 000€ HT de dépenses subventionnables) et plafonné à 10 000 € HT (plancher fixé à 500 € HT).

## LES AIDES ET SUBVENTIONS POUR L'OUVERTURE OU LA RÉNOVATION D'UN COMMERCE, EXEMPLE DE COLMAR AGGLOMÉRATION

La Ville de Colmar et Colmar Agglomération ont souhaité s'engager davantage dans l'accompagnement de son économie locale. Pour ce faire, elles se sont dotées de dispositifs permettant d'aider à la remise sur le marché de locaux d'activités vacants ou encore d'encourager la rénovation des vitrines, premier support de communication pour les commerçants, mais aussi gage d'embellissement de la cité.

« La situation économique et la forte activité touristique des centres-villes sur le territoire permettent de disposer d'un tissu commercial dynamique. Afin d'éviter une amplification des destinations touristiques, des aides à l'installation des nouveaux porteurs de projets et des travaux de rénovation des cellules ont été mis en place. L'agglomération peut alors venir financer une partie de l'acquisition d'un local commercial vacant pour aider le porteur de projet à s'y installer. Depuis 2015, cette aide a été versée seulement sept fois, montrant la difficulté pour un porteur de projet d'assurer un coût important. En effet, le coût immobilier est élevé et il faut pouvoir prouver que le local est vacant depuis six mois. Une seconde aide vient financer en partie les travaux d'aménagement, de sécurité et d'accessibilité d'un local commercial vétuste. Elle est rapidement mise en place et est plus facilement utilisable. Elle a été versée plus de 49 fois depuis 2009. »

Colmar Agglomération (68)

Extrait du Guide d'actions foncières à destination des collectivités-AdCF 2019

### **Vous êtes commerçant ou artisan sur le territoire de Colmar Agglomération et souhaitez acquérir un local commercial vacant depuis plus de 6 mois**

L'aide s'adresse à toute personne (physique ou morale), qui fait l'acquisition d'un local commercial, artisanal ou de services, inexploité depuis plus de 6 mois, dans le but d'y implanter une nouvelle activité.

L'aide est égale à 20% du montant des dépenses éligibles (dépenses HT), constituées des frais d'acquisition du local (hors frais et hors coût du logement qui pourrait lui être rattaché), dont l'assiette totale ne pourra pas dépasser 30 000 € HT, soit une participation au plus égale à 6 000 €.

[WWW.AGGLO-COLMAR.FR/IMPLANTER-SUR-TERRITOIRE](http://WWW.AGGLO-COLMAR.FR/IMPLANTER-SUR-TERRITOIRE)

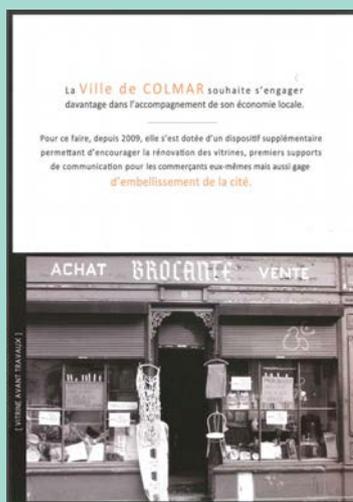
### **Vous venez de reprendre un commerce et souhaitez réaménager l'intérieur de votre local commercial**

L'aide s'adresse aux nouveaux exploitants ou propriétaires de locaux commerciaux, artisanaux ou de service, qui réalisent des travaux d'aménagement intérieur visant à la modernisation de leurs locaux (hors vitrines), dès lors qu'un changement d'exploitation a eu lieu.

L'aide est égale à 20% du montant des dépenses éligibles (dépenses HT), dont l'assiette totale ne pourra pas dépasser 30 000 € HT, soit une participation au plus égale à 6 000 €.

[WWW.AGGLO-COLMAR.FR/IMPLANTER-SUR-TERRITOIRE](http://WWW.AGGLO-COLMAR.FR/IMPLANTER-SUR-TERRITOIRE)

Source : Colmar.fr



Aide à la rénovation des vitrines : 30% des travaux TTC plafonnés à 4500 euros.

Source : Colmar.fr - Crédit photo : ©Ville de Colmar

Par ailleurs, ce dispositif permet à des propriétaires de louer leurs locaux au prix du marché et les rassurer notamment sur les risques de non-paiement des mensualités durant la durée de la convention.

Ces dispositifs ont été réappropriés au travers des termes de «boutique à l'essai», «boutique test», «pépinière commerciale», «couveuse commerciale».

### • La boutique éphémère

La boutique éphémère ou «pop-up store ou pop up retail» est une boutique ouverte sur une période de temps limitée, allant de quelques jours à quelques mois, dans une période choisie (ex. : été, période de fêtes).

Ce dispositif, qui peut être mis en place par la collectivité ou son opérateur de commerce, peut concerner une cellule préalablement acquise ou faire l'objet d'une location/sous-location d'une cellule vacante.

Comme son nom l'indique, la boutique éphémère n'a pas vocation à pérenniser l'activité installée, mais elle permet de **créer un turn-over dynamique de l'activité commerciale**.

Outre le réinvestissement d'une cellule vacante, les intérêts de ce dispositif sont multiples :

- générer des flux physiques et de l'animation via l'installation d'activités originales /innovantes régulièrement renouvelées qui provoque ainsi un effet de «buzz» ;
- permettre aux bénéficiaires de tester leur projet ou l'emplacement, de lancer un nouveau produit ou service, d'écouler un stock... ;
- rémunérer l'opérateur de commerce avec des loyers plus élevés qui couvrent les charges de personnel plus élevées au vu de la courte durée du bail (instruction des dossiers, état des lieux d'entrée et de sortie) et les charges supportées directement par le bailleur (électricité, internet, assurance, maintenance, etc.). En cas de prise en charge de l'occupation, la collectivité est libre de fixer le montant du loyer.

### CRÉER UN GUICHET UNIQUE POUR LES PORTEURS DE PROJETS

La mise en place d'un guichet unique apporte un véritable sentiment d'accompagnement et de proximité pour tous les porteurs de projets déjà installés ou souhaitant s'installer. Un unique interlocuteur dédié permet de faire le lien, de manière plus simplifiée et efficace, avec le commerçant pour l'ensemble des demandes de renseignements et des formalités.

La création d'un guichet unique peut alors permettre :

- de faciliter le renseignement des fichiers commerces ;
- d'orienter les porteurs de projets dans leur recherche de locaux ;
- de conseiller lorsqu'il y a cession de baux et fonds et d'aider à la recherche de repreneurs ;
- de renseigner sur les aides aux travaux et au fonctionnement disponibles ;
- de gérer les demandes d'exploitation commerciale ;
- de gérer les demandes d'autorisation de terrasses.

## EXEMPLE DE «MA BOUTIQUE À L'ESSAI» DE SORGUES

La «boutique à l'essai» de Sorgues est la première du département de Vaucluse. Portée par la SEM de la ville de Sorgues, un local de 60m<sup>2</sup> a été mis à disposition d'un commerçant avec un loyer particulièrement attractif : 1€ par jour pendant 6 mois. Au-delà, le montant du loyer a augmenté progressivement afin d'aider le commerçant à pérenniser son activité.

Après une dizaine de candidatures, c'est une commerçante de vêtements de seconde main qui a été choisie et qui a développé son activité en ouvrant une seconde boutique à Avignon.

Les autres candidats (10) ont été replacés dans des cellules vacantes privées et ont également bénéficié d'un accompagnement de la CCI.

Par ailleurs, les propriétaires privés ont été sollicités afin qu'ils envisagent la mise en place de loyers progressifs afin de faciliter l'installation de nouveaux commerçants et d'augmenter leurs chances de louer leurs locaux. Certains ont pratiqué ce type de loyer.

## EXEMPLE DE LA PÉPINIÈRE COMMERCIALE DE LA VILLE DE SAINT-OMER POUR MAÎTRISER LE PRIX DES LOYERS TROP SOUVENT PROHIBITIFS

Dispositif financier, mis en place dans le cadre de la Charte d'urbanisme commercial porté par l'intercommunalité, qui a pour vocation de faciliter l'implantation de commerces dans certains secteurs du centre-ville, ciblés, ayant des difficultés à capter des commerces. Une intervention qui repose sur la notion de carence de l'activité. Ainsi, sont exclus du dispositif les métiers de bouches et de services.

La communauté d'agglomération prend en charge le bail de courte durée pendant 3 ans (non renouvelable) avec autorisation de sous-location via un bail précaire. La première année, elle prend en charge 75% du loyer, 50% la deuxième année et 25% la troisième année. À l'issue des trois ans, un bail en direct entre le propriétaire et le porteur de projet est possible.

## GALERIES ET BOUTIQUES ÉPHÉMÈRES DE LA VILLE DE DOLE (39) : UN DISPOSITIF INNOVANT DANS LE CADRE DU PROJET DE REVITALISATION DU COEUR DE VILLE

Face à un phénomène de vacance important et un manque d'espace pour les artistes locaux, la ville de Dole, par le biais de location et convention d'occupation temporaire, a réinvesti des cellules vacantes pour accueillir des artistes locaux. Chaque été, les commerces vacants se transforment en galerie d'art en accueillant 66 talents.

Créé en 2015, ce concept de boutiques éphémères, orienté sur les activités artistiques et artisanales, permet de créer une déambulation dans le centre-ville. La politique commerciale est pleinement impliquée et imbriquée dans la politique culturelle.

Chaque année le public est au rendez-vous et des demandes d'installation définitive commencent à émerger.

Ainsi, une galerie d'art associative s'est récemment installée, en basculant vers une boutique à l'essai, partageant ainsi ses charges locatives en deux au moins pendant un an avec la collectivité. La galerie organise des événements tous les mois ainsi qu'un festival de l'estampe et de la micro-édition, participant ainsi à la redynamisation du centre-ville.

# A.9 ACCOMPAGNER ET INCITER AUX CHANGEMENTS

---

## INSTAURER UNE TAXE SUR LES FRICHES COMMERCIALES POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE

La taxe sur les friches commerciales est un impôt local qui s'applique aux locaux qui ne sont plus affectés à une activité soumise à cotisation foncière des entreprises (CFE) depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et sont restés inoccupés pendant cette période. Elle peut être mise en place, par délibération de la commune ou de la communauté compétente. La délibération est de portée générale, la taxe s'applique donc sur l'ensemble du territoire de l'autorité publique l'ayant instaurée.

Elle se calcule sur la base de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Les taux sont évolutifs : 10 à 20% la première année, 15 à 30% la seconde année, et 20 à 40% à partir de la troisième année.

La taxe n'est pas due quand l'absence d'exploitation du local est indépendante de la volonté du propriétaire (ex : pas d'acquéreur ou de locataires, travaux trop coûteux, etc.). Elle ne se veut pas punitive et vise les locaux laissés vacants à des fins spéculatives, notamment sur des territoires attractifs où la demande de biens commerciaux existe. Une des difficultés réside alors dans l'identification de l'ensemble des locaux vacants qui peuvent être soumis à la taxe. La liste établie par la collectivité et adressée à la DGFIP doit être bien informée afin d'éviter la multiplication des recours.

On notera que ce type d'impôt rapporte peu aux vues des coûts de recouvrement qu'il génère.

**Elle a pour objectif de remettre sur le marché des cellules commerciales vacantes depuis de nombreuses années et dont les propriétaires ne s'y attèlent pas.** Elle permet de provoquer le propriétaire et d'entrer en contact avec lui afin de l'inciter à faire les travaux nécessaires et à remettre son local en location ou en vente.

## AIDER LES COMMERÇANTS À ACCROÎTRE LEUR ATTRACTIVITÉ

Il existe une multiplicité d'outils et d'actions à destination des commerçants, portés par des acteurs institutionnels ou privés, afin de les informer, les aider à développer leur activité et les accompagner dans leur développement.

### • Former les commerçants aux réseaux sociaux et outils numériques

La révolution numérique et les mutations socio-démographiques favorisent l'émergence d'un nouveau modèle commercial. Les commerçants peuvent rapidement se retrouver désorientés face à ces évolutions et la multiplicité des outils existants.

L'accompagnement des commerçants est essentiel pour s'approprier les enjeux liés à la transformation numérique, aux nouvelles tendances digitales et pour anticiper l'adaptation du point de vente (ex. : click and collect, web-to-store).

Les partenaires institutionnels, à l'exemple des chambres consulaires, peuvent aider notamment à :

- organiser des formations collectives (journées, petits déjeuners, etc.) de sensibilisation au numérique ;
- déployer des formateurs personnels auprès des commerçants (ex. : création d'un site Internet, utilisation de Facebook, etc.) ;
- mettre en place des partenariats avec des acteurs privés spécialisés dans la formation au numérique.

La CCI de Vaucluse propose un diagnostic des pratiques, de l'accompagnement personnalisé et de la formation.

## **SAINT-BRIEUC : 42 LOCAUX COMMERCIAUX VACANTS TAXÉS**

Pour lutter contre la désertification commerciale, en 2016, la ville de Saint-Brieuc (22) a instauré dans son centre-ville la taxe sur les friches commerciales. Les services de la Ville comptabilisent les locaux vides, transmettent la liste au fisc qui se charge de taxer les propriétaires via les impôts locaux. La première année, 42 cellules commerciales avaient été recensées, 54 en 2017, 62 en 2018 et 82 en 2019 (ces nombres croissants ne révèlent pas une hausse de la vacance, mais sont liés au temps que le dispositif atteigne son rythme de croisière).

En 2016, sur 42 locaux, seuls 14 propriétaires ont été taxés. Les 28 autres ont pu justifier leur bonne foi auprès des impôts : soit ils ont baissé le loyer au prix du marché, soit ils ont réalisé des travaux. Les propriétaires sont également exonérés lors que « l'absence d'exploitation est indépendante de leur volonté ».

En 2018, cette taxe a rapporté près de 30 000 € à la ville. Toutefois, tous les propriétaires des locaux vides ne la payent pas. Il suffit qu'ils prouvent avoir mis leur cellule en location (ou en vente) dans une agence immobilière pour y échapper. Même si c'est à un prix exorbitant. Ou bien que leur local est insalubre. « On va essayer de trouver une solution avec la direction des finances publiques pour régler ce problème, commente Christine Minet, adjointe en charge du commerce. Pour avoir une certaine exhaustivité. »

En 2020, cette taxe s'appliquera à 82 cellules vides dans le centre-ville de Saint-Brieuc.

Si cette mesure est coercitive, « elle nous permet aussi de reprendre le contact avec les propriétaires », explique Jean-Philippe Orveillon (responsable du service des affaires commerciales), afin de faire de la pédagogie. Les causes de la crise du centre-ville sont connues : les loyers et droits d'entrée excessifs pratiqués par les propriétaires (ou agences) en font partie. Il y a aussi la vétusté des locaux. Une récente étude a montré que 70 % des cellules du centre-ville étaient délabrées.

Même si la situation du centre-ville de Saint-Brieuc est toujours difficile, cette mesure a permis de ne pas voir le phénomène de vacance s'intensifier.

## **PARIS - PLATEFORME ET PROGRAMME D'ACCOMPAGNEMENT CoSto (CONNECTED STORE)**

En 2015, la Semaest crée CoSto (Connected Stores), un programme d'accompagnement au numérique dédié aux commerçants et artisans indépendants parisiens.

Entre 2015 et 2018, CoSto forme plus de 350 commerçants aux outils numériques, mène des expérimentations de solutions dans 200 boutiques et regroupe un réseau de plus de 1400 commerçants et artisans.

En 2019, CoSto lance une plateforme professionnelle [www.costo.paris](http://www.costo.paris) dédiée aux commerçants et artisans indépendants leur permettant d'accéder à des contenus dédiés pour s'informer, développer leur activité et être accompagnés.

Différents contenus sont disponibles sur cette plateforme : actualités du secteur, conseils web et animation commerciale, accompagnement personnalisé et gratuit, vidéos de bonnes pratiques, fiches pratiques, annuaire de solutions, éco-responsabilité, témoignages, etc.

## **MONTBÉLIARD : UN DESIGNER CONSEIL À DISPOSITION DES COMMERÇANTS**

Afin d'accompagner la revitalisation du commerce, la Ville de Montbéliard met à disposition des commerçants un designer conseil. Celui-ci peut les accompagner dans la définition d'un projet de requalification de façade et/ou vitrine, ou l'achat de mobilier de terrasse. L'assistance du designer porte sur le choix de l'enseigne (matériaux, éclairage, taille), des couleurs pour la façade commerciale, l'organisation des devantures (habillage, store...), le mobilier de terrasse et les parasols.

Dans le cadre de son plan de redynamisation du centre-ville, la mairie a mis en place un fonds de soutien aux commerçants désireux de faire des travaux de rénovation de façade ou de moderniser leur terrasse.

Ainsi, ils peuvent bénéficier d'une aide équivalant à 20% du montant des travaux HT jusqu'à concurrence de 3000 € pour les ravalements et 1000 € pour l'acquisition de mobiliers de terrasse. La consultation du designer conseil est un préalable à toute demande de subvention.

## PETITSCOMMERCES : 1ÈRE PLATEFORME NATIONALE RÉSERVÉE AUX COMMERCES DE PROXIMITÉ INDÉPENDANTS

Pour s'informer, obtenir les actualités du commerçant, recommander des boutiques, etc.

## OPÉRATION «ESPRIT CLIENT» DE LA CCI84

Audit/diagnostic de commerces réalisé par des conseillers de la CCI sur les pratiques d'accueil, l'aménagement du point de vente en intérieur et en extérieur.

Objectifs : aider les commerçants à accroître leur attractivité en misant notamment sur l'excellence de l'accueil. Mettre les commerçants dans une démarche de progrès.

- remise d'une vitrophanie aux commerçants remplissant les critères lors d'une soirée ;
- remise d'un kit Esprit client à chaque participant avec résultats de l'audit et fiches-conseils ;
- propositions de formations sous forme d'atelier collectif ou de suivi individuel (agencement de vitrine, cours d'anglais, gestion administrative et animation de page Facebook).

Ce service est payant.

Les communes de Monteux (commune pilote en Vaucluse), Carpentras, Cavailon et Apt notamment ont déjà fait appel à ce dispositif.



Source : CCI de Vaucluse



# 02

## *Habitat*

- 44 - *B.1 - Mise en œuvre d'une OPAH*
- 48 - *B.2 - Mise en œuvre des opérations façades dans les communes*
- 50 - *B.3 - Lutter contre la vacance et la dégradation des logements*
- 58 - *B.4 - Poursuivre les réhabilitations, notamment énergétiques*
- 62 - *B.5 - Accompagner les projets d'habitat et faciliter les négociations avec les opérateurs*
- 64 - *B.6 - élaborer et mettre en œuvre la Charte de qualité de l'habitat*
- 68 - *B.7 - Encourager les bailleurs sociaux à produire des logements sociaux dans le tissu existant : réhabilitations, démolitions-reconstructions*
- 74 - *B.8 - Encourager le conventionnement des parcs privé et communal existants*
- 78 - *B. 9 - Développer une offre de logements adaptée pour les salariés, en lien avec Action Logement*

# B-1 MISE EN ŒUVRE D'UNE OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (OPAH)

## Objectifs

Mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat privé permettant d'agir de manière coordonnée sur la réhabilitation des logements, l'amélioration énergétique, la remise sur le marché des logements vacants, le maintien à domicile, ou encore sur les copropriétés fragilisées.

## Portage de l'action et destinataires

Le portage de l'OPAH devra être assuré par l'EPCI et/ou les communes pour le suivi et la mise en coordination avec les autres dispositifs éventuels.

Elle s'adresse aux propriétaires (occupants ou bailleurs privés) qui souhaitent réaliser des travaux de réhabilitation de leurs logements.

## Enjeux du dispositif

L'objectif de l'OPAH est de :

- mener une politique volontariste de revitalisation des centres anciens ou îlots dégradés ;
- lutter contre la vacance, la grande dégradation du parc existant et la précarité énergétique des foyers ;
- inciter à la réhabilitation des copropriétés fragilisées et désorganisées ;
- inciter au conventionnement des logements, avec ou sans travaux ;
- renforcer l'attractivité des centres anciens et favoriser la mixité sociale ;
- accompagner les mesures incitatives d'amélioration du parc privé par des opérations de mise en valeur de l'espace public.

## Autres dispositifs pouvant être couplés à l'OPAH : les outils en faveur de la réhabilitation des copropriétés

Les VOC et POPAC sont des dispositifs, subventionnés par l'Anah, visant à identifier les copropriétés fragiles et en difficulté et à agir avant que leur dégradation ne s'aggrave.

## • Portage

La collectivité (commune et/ou EPCI) est maître d'ouvrage du **VOC** et du **POPAC**.

Elle peut confier le pilotage du **VOC** à un organisme spécialisé de type bureau d'études ou Agence d'urbanisme. Elle peut également confier le suivi-animation du **POPAC** à un prestataire qualifié.

## • Modalités de mise en œuvre

**Le dispositif de Veille et Observation des Copropriétés (VOC)** est un outil d'observation et d'anticipation des difficultés des copropriétés. Il permet d'identifier les problématiques des copropriétés et les dispositifs les mieux adaptés pour y répondre avant que celles-ci n'entrent en grandes difficultés. Le dispositif d'observation mis en place dans le cadre du VOC peut s'appuyer sur les outils statistiques et méthodologiques de l'Anah (registre des copropriétés notamment), les fichiers fiscaux (MAJIC, DVF) et sur différents indicateurs de fragilité que peut définir la collectivité (vacance de longue durée, valeurs de marché anormalement basses, classement cadastral, nombre élevé de propriétaires bailleurs, concentration de ménages à bas revenus, taux d'impayés, habitat indigne, étiquette énergétique, etc.). Ces différents indicateurs permettent d'identifier les copropriétés potentiellement fragiles, qu'il est nécessaire de vérifier par des visites de terrain.

**Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC)** vise à proposer des actions permettant aux copropriétés fragiles de sortir de cette situation et ainsi contrer tout risque de dégradation afin d'éviter que la collectivité n'ait recours à des dispositifs plus coûteux.

S'appuyant sur une étude multicritère valant étude pré-opérationnelle, pouvant être réalisée par un opérateur spécialisé, le POPAC propose des actions, en lien avec le syndic et le conseil syndical, qui peuvent consister en : revoir l'organisation juridique d'une copropriété, accompagner les copropriétaires à la gestion

urbaine de proximité, renégocier les contrats, sensibiliser les copropriétaires sur leurs droits et devoirs, etc.

Le POPAC est aussi mobilisé par les collectivités comme outil d'aide à la décision : il peut permettre de prioriser les interventions publiques, d'inscrire les copropriétés dans des projets liés à la politique de la ville ou encore pour assurer le suivi et l'atteinte des objectifs pour les copropriétés qui ont fait l'objet de dispositifs opérationnels de types OPAH Copropriété ou Plan de sauvegarde.

**Le POPAC propose ainsi deux volets possibles :**

- **opérationnel (ou d'action) :** ce volet vise à proposer des solutions de sortie pour les copropriétés qui connaissent des difficultés ;
- **préventif :** il peut notamment être mis en place après la réalisation des travaux (désignés dans le cadre du POPAC ou d'un autre dispositif) pour prévenir de tout risque de dégradation et accompagner les copropriétés dans la gestion.

### ● Enjeux des dispositifs

Les VOC et POPAC sont des outils de connaissance, prévention et d'accompagnement des copropriétés qui connaissent des difficultés pouvant être traitées par des actions relativement peu coûteuses. L'objectif est d'agir avant que des situations de dégradation ne s'aggravent et engendrent la mise en place d'actions plus lourdes et coûteuses pour la collectivité.

### ● Financements de l'Anah

**Le dispositif de VOC :** l'Anah finance l'ingénierie nécessaire à la mise en place de l'observatoire. Son aide peut s'élever jusqu'à 50% de la dépense (hors taxes) avec un plafond d'aide de 120 000 € sur 3 ans.

**Le POPAC :** l'Anah finance l'ingénierie nécessaire à la mise en place du programme à hauteur de 50% de la dépense (hors taxes) dans la limite d'un plafond d'aide de 100 000 € par an sur 3 ans minimum.

À noter que selon l'Anah, les coûts prévisionnels moyens déclarés par les collectivités sont inférieurs à ces plafonds.

### Les financements en ingénierie de l'Anah en faveur des copropriétés

Objectifs publics		Outils Anah	Taux	Plafonds
Mieux connaître	Observer - Veiller	Veille et Observation (VOC)	50%	120 k€
	Repérer	Etudes préalables	50%	100 k€
Agir en amont	Prévenir	Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement (POPAC)	50%	100 k€ par an
	Lutter contre la précarité énergétique	Habiter Mieux / copropriété fragile AMO payée par la copropriété	30%	180€ par lot
Définir une stratégie opérationnelle	Diagnostiquer	Etudes pré opérationnelles / expertises	50%	100 k€ + 500 €/lot
Redresser la copropriété	Accompagner (suivi animation)	OPAH CD / Plan de Sauvegarde	50%	150 k€ + 500 €/lot
	Expertises complémentaires	OPAH CD / Plan de Sauvegarde / POPAC	50%	150 k€ + 500 €/lot
	Aide à la gestion	OPAH CD / Plan de Sauvegarde / POPAC	forfait	150 €/lot/an
	Coordonnateur du plan de sauvegarde	Plan de Sauvegarde	50%	15 k€
Evaluer		Etudes évaluations	50%	100 k€

Source : Anah, Financement Anah en faveur des copropriétés, 2018

### Les financements en ingénierie de l'Anah en faveur des copropriétés

Objectifs	Cadre	Taux	Plafonds	
Travaux en parties communes	Lutter contre la précarité énergétique	Habiter Mieux / copropriété fragile	25%	15000 € /lot
	Redresser une copropriété (tout travaux yc précarité énergétique)	OPAH Copropriété	35% si ID <= 0.55 50% si ID > 0.55	150 k€ + 15000 € /lot
		Plan de sauvegarde	50%	Pas de plafonds
Résidentialisation	Avis préalable obligatoire du pôle copropriétés	OPAH copropriété ou Plan de Sauvegarde	Au taux de l'opération	
Travaux en parties privatives	PB	Anah dossiers individuels de droit commun		
	PO	Anah dossiers individuels de droit commun		

Source : Anah, Financement Anah en faveur des copropriétés, 2018

## 2 OPAH-RU À AVIGNON : INTRA-MUROS ET EXTRA-MUROS

La 5<sup>e</sup> convention, qui couvre la période 2014-2018, intègre 4 volets :

- copropriétés ;
- lutte contre l'habitat indigne et la vacance ;
- énergie ;
- autonomie.

Le volet «**copropriétés**» de l'OPAH a été placé au centre des préoccupations depuis 2016. Dans ce cadre, 10 copropriétés ont été étudiées, donnant suite à la mise en place de 2 AMO «Habiter Mieux Copropriétés».

L'**habitat indigne** est également une priorité. Ce volet de l'OPAH a permis de lancer 86 procédures coercitives qui ont permis la rénovation de 44 logements et 18 ménages ont été accompagnés au relogement.

Les aides au ravalement de façades ont été spatialement plus étendues.

### Éléments de bilan sur 4 ans :

- 366 logements rénovés, dont 322 réhabilités avec des aides financières ;
- des objectifs atteints à 49% ;
- des objectifs atteints à 129% pour les propriétaires occupants, contre 32% pour les propriétaires bailleurs ;
- des objectifs dépassés pour les propriétaires occupants dans le cadre des dossiers «précarité énergétique» et «autonomie» ;
- 110 logements locatifs rénovés, dont 66 logements conventionnés.

Source : Urbanis, OPAH-RU Avignon

## L'OPAH-RU DE CARPENTRAS

L'OPAH-RU de Carpentras, mise en œuvre pendant 6 ans (2013-2019), a permis :

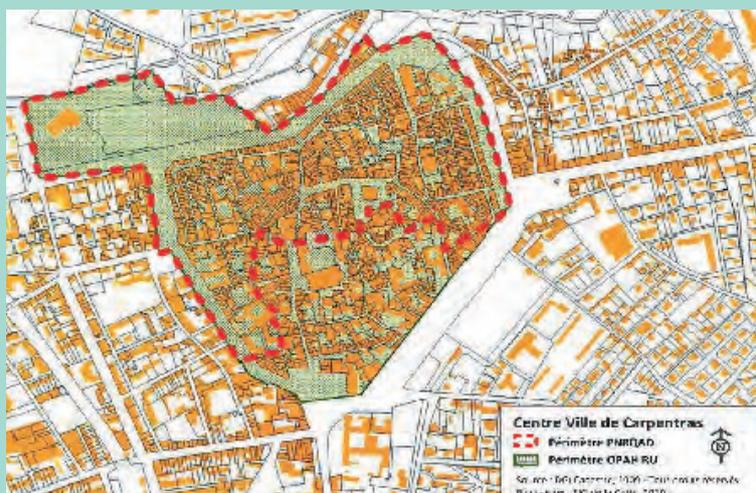
- d'apporter des subventions à l'amélioration de l'habitat dans le centre ancien ;
- de répondre aux objectifs de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, la précarité énergétique dans les logements et le maintien des personnes âgées et handicapées ;
- d'intégrer un volet habitat privé au PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens dégradés), avec un double pilotage : la Ville pour le PNRQAD et la CoVe pour l'OPAH-RU ;
- la rénovation de plus de 100 logements ;
- de réaliser des opérations totalement conventionnées en logement social.

L'OPAH-RU bénéficie d'une large mobilisation des acteurs : ANRU, Anah, Région PACA, CD84, CoVe.

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville (ACV) et compte-tenu des résultats très positifs de l'OPAH-RU menée de 2013-2019, une nouvelle OPAH-RU sera menée sur le période 2020-2025 sur le périmètre ACV de Carpentras (centre ancien, faubourgs et quartier gare).

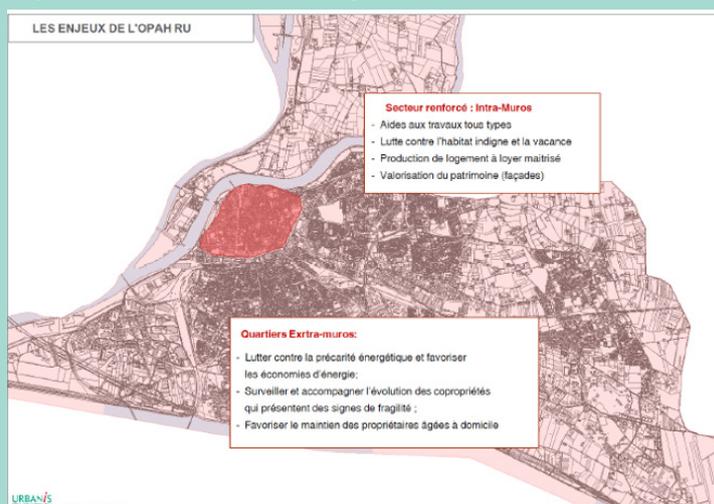
Sources : PNRQAD et OPAH-RU, Carpentras

Périmètres de l'OPAH-RU et du PNRQAD de Carpentras



Source : Ville de Carpentras

Enjeux de l'OPAH-RU d'Avignon



Source : Urbanis

## LE PROGRAMME OPÉRATIONNEL DE PRÉVENTION ET D'ACCOMPAGNEMENT EN COPROPRÉTIÉ (POPAC) DU GRAND AVIGNON

Bénéficiant d'un outil d'observation, comprenant «l'atlas copros» et la «cellule de veille copros», développé depuis plusieurs années et du fait de la situation de certaines copropriétés dans les programmes NPNRU, le Grand Avignon a mis en place dès 2017 un POPAC sans avoir préalablement mis en œuvre de VOC.

Ce programme est échelonné sur 3 ans (2017-2020) et a bénéficié des financements de l'Anah et de la Région Sud (à travers les CRET).

Il comprend 47 copropriétés dont l'objectif est d'intervenir sur les copropriétés fragilisées avant que celles-ci ne tombent dans des procédures lourdes et complexes. Il a également été mené en lien avec le NPNRU en cours sur Avignon.

Il comprend 3 volets :

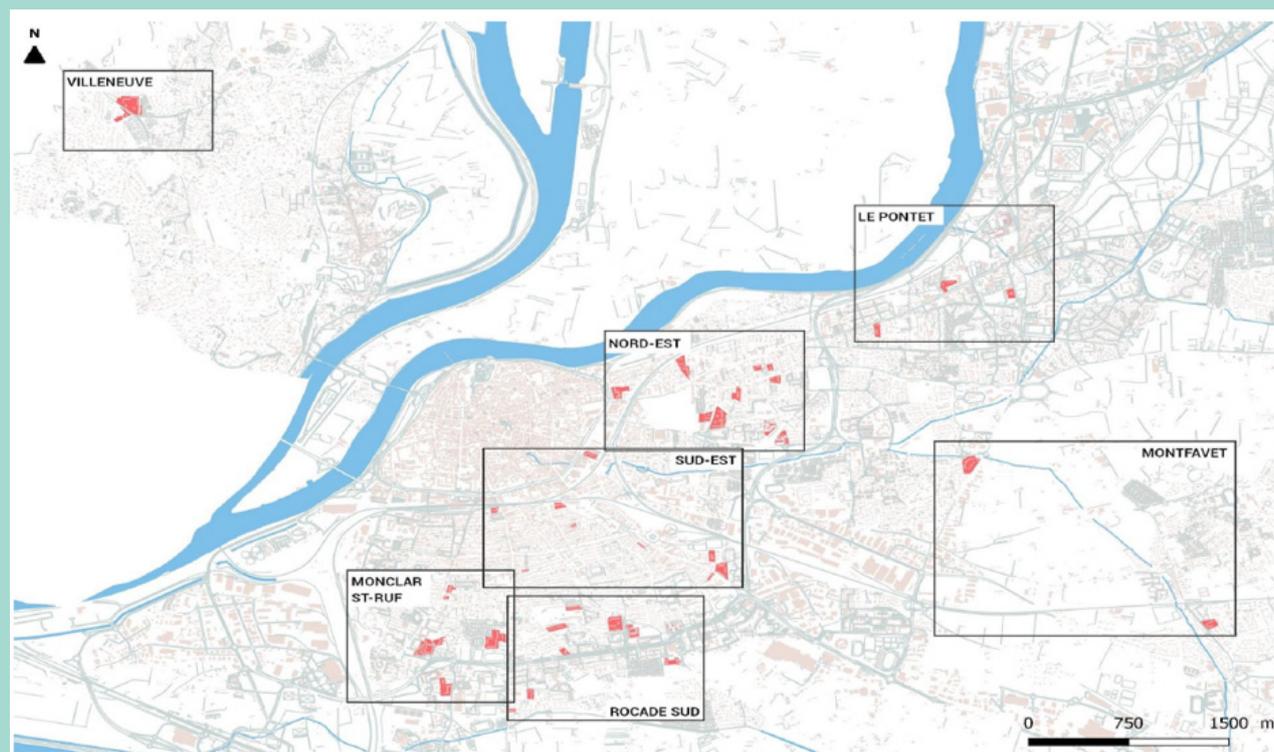
- observation ;
- information et prévention ;
- suivi adapté à chaque copropriété.

Ce POPAC n'a pas donné suite à la mise en œuvre d'une phase travaux, mais il offre l'opportunité pour les communes concernées de reprendre ce travail pour mettre en place les outils adaptés : passage en phase travaux, mise en place d'une veille, etc.

À noter que le Grand Avignon a également mis en place des interventions lourdes sur certaines copropriétés avec :

- un plan de sauvegarde, lancé en 2016, sur la copropriété du parc Saint Roch, inscrite dans le NPNRU ;
- une étude pré-opérationnelle lancée par la commune de Villeneuve-lès-Avignon en 2011 sur la copropriété du Mont Serein (444 logements, soit 10% du parc communal). Un dossier est également en cours de constitution pour une intervention sur la copropriété des «Hauts d'Avignon» ;
- une OPAH sur la Ville d'Avignon est en cours et accompagne les travaux de plusieurs copropriétés intra et extra-muros.

*47 copropriétés inscrites au POPAC du Grand Avignon - Source : POPAC Grand Avignon, Citémétrie*



# B-2 MISE EN ŒUVRE DES OPÉRATIONS FAÇADES DANS LES COMMUNES

---

## Objectifs

Encourager la réhabilitation des façades des bâtiments dans le but d'engager une dynamique de réhabilitation des centres anciens et de créer des fronts urbains plus harmonieux.

## Portage de l'action et destinataires

Portage EPCI ou commune. Les collectivités peuvent inciter ou contraindre les propriétaires privés (occupants ou bailleurs) à la réalisation de travaux de ravalement de façades. Ces campagnes de valorisation sont généralement accompagnées d'une subvention de la collectivité.

L'ADIL et le CAUE peuvent être des relais permettant à la collectivité de communiquer plus largement sur ce dispositif.

## Modalités de mise en œuvre

Cet outil peut être mobilisé de manière incitative ou coercitive, sur délibération de la collectivité ou par une procédure d'autorisation préfectorale.

Lorsqu'il est mobilisé de manière incitative, la commune peut choisir le périmètre où s'applique le dispositif, les logements concernés, les ménages éligibles, le crédit accordé, la part du montant des travaux pris en charge et les parties pouvant être subventionnées par la collectivité. L'aide peut être plafonnée chaque année. Seule la commune peut mobiliser le dispositif de manière coercitive sur un périmètre qu'elle détermine ou en rendant obligatoire le ravalement de façades tous les 10 ans par une procédure d'autorisation préfectorale sur l'ensemble de son périmètre ou sur certains secteurs.

Cet outil nécessite des moyens financiers de la collectivité, dédiés à la communication autour du dispositif et aux subventions, ainsi que des moyens humains pour traiter les demandes.

## Enjeux du dispositif

L'objectif des opérations de ravalement de façades est, à travers des actions de réhabilitation des bâtiments privés, d'impulser une nouvelle dynamique sur un secteur. Ces opérations doivent permettre de créer des fronts urbains plus homogènes, mais aussi être intégrées dans des actions plus globales, en matière de valorisation des espaces publics notamment.

Cet outil permet également de suivre l'évolution des travaux de réhabilitation sur un secteur en comptabilisant le nombre de demandes déposées/ retenues, le nombre de logements concernés, ainsi que le montant des subventions accordées par la collectivité.

Les opérations façades doivent être combinées à une OPAH ou au PIG pour que des solutions durables soient apportées aux problématiques de dégradation du bâti ou de vacance.

## LES OPÉRATIONS FAÇADES SUR LA CCPRO

L'ensemble des communes de la CCPRO a mis en place, notamment dans le cadre du PLH 1, des opérations façades sur le périmètre de leur centre ancien. Les communes concernées étaient Jonquières, Courthézon, Caderousse, Châteauneuf-du-Pape, Sorgues et Bédarrides.

Ces opérations ont permis de lancer une dynamique d'embellissement des rues. Ce type d'outil doit être suffisamment incitatif, par son niveau de subvention, pour fonctionner. Un travail de communication et d'accompagnement doit également être réalisé pour que les propriétaires s'emparent de l'outil.

La commune de Sorgues (qui fait désormais partie de la CCSC) a signé une nouvelle convention en janvier 2019 avec un taux de subvention plus incitatif que celui appliqué les années précédentes. Un travail conjoint est mené entre le CAUE et l'ABF pour assurer l'insertion paysagère des façades. À cela s'ajoutent la promotion et la communication, que réalisent la commune et la CCSC, auprès des propriétaires. Les résultats visibles de ces opérations les encouragent à recourir à cet outil.

*Opérations façades dans le centre ancien de Sorgues*



*Opérations façades dans le centre ancien de Jonquières*



## LE RAVALEMENT DES FAÇADES DE LA COMMUNE DE THIONVILLE (MOSELLE)

Dans la continuité de l'opération qui a débuté dans les années 2000 dans le centre-ville, la commune de Thionville a défini, en 2018, les contours d'une étude préalable à la mise en place d'une campagne de ravalement de façades. L'étude doit permettre d'identifier les rues et places à traiter et de définir celles prioritaires. Il s'agit également de définir un outil identifiant les critères du ravalement de façades (en termes de coloration, ferronneries, isolation thermique, etc.) et les aides de la collectivité et de ses partenaires pouvant être mobilisées.

Les immeubles de la place du marché ont été réhabilités selon un plan de coloration, satisfaisant ainsi à l'obligation de réaliser le ravalement des façades de ce secteur. Celui-ci s'inscrit dans une démarche globale de requalification intégrant les espaces publics (sols, mobilier urbain, plantations).

*Sources : AGURAM, Thionville, redynamisation du centre-ville, avril 2018 et CAUE Moselle, Réussir une campagne de ravalement.*



*Place du marché, Thionville - Source photo : CAUE57*

# B-3 LUTTER CONTRE LA VACANCE ET LA DÉGRADATION DES LOGEMENTS

---

## Objectifs

Étudier l'opportunité de mettre en place les outils de lutte contre la vacance, tels que la taxe d'habitation sur les logements vacants, le dispositif Malraux et le permis de louer, pour remettre sur le marché les logements non occupés.

## Préalables à la mise en œuvre des dispositifs

Réaliser un inventaire fin de la vacance, en s'appuyant notamment sur les données fiscales (fichier MAJIC, FILOCOM et 1767 bis COM de la DGFIP).

- Consolider, avec l'appui des Communes, les premières analyses via des visites de terrain et/ ou des courriers adressés aux propriétaires afin de vérifier la vacance des logements et d'informer les propriétaires des aides pouvant être mobilisées.
- Définir les outils les mieux adaptés, pouvant compléter les autres dispositifs mobilisés, tels que l'OPAH ou le PIG.

## TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS (THLV)

### Portage de l'action et destinataires

Portage EPCI ou Commune sur délibération de la collectivité. Elle doit être renouvelée tous les ans. Elle est destinée aux propriétaires de biens vacants.

### Modalités de mise en œuvre

La THLV s'adresse aux logements à usage d'habitation vacants depuis plus de 2 ans. Elle vise plus précisément les logements vacants par rétention des propriétaires. Le montant de la taxe est fondé sur la valeur locative du bien, il est le même que celui de la taxe d'habitation.

### Enjeux du dispositif

La THLV a pour objectif d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché les logements vacants.

La taxe est efficace pour lutter contre une vacance structurelle, de rétention, mais ne nécessitant pas d'importants travaux. Elle peut

également permettre d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux légers pour remettre leur logement sur le marché.

En effet, les logements peuvent être exemptés de la taxe dans les cas où le logement a été mis en location ou à la vente, mais ne trouve pas preneur au prix du marché ; le logement a été occupé plus de 90 jours à la suite au cours de l'année ; le logement nécessite, pour être habitable, des travaux dont le montant dépasse 25% de sa valeur ; le logement correspond à une résidence secondaire meublée soumise à la taxe d'habitation.

Elle constitue un moyen de compenser la perte de la Taxe d'Habitation sur ces logements, mais aussi de prendre contact avec les propriétaires afin de les sensibiliser aux différents dispositifs permettant de réhabiliter et/ou remettre sur le marché leur logement.

Les recettes perçues du fait de la taxe sont destinées à alimenter les autres aides en faveur de l'amélioration de l'habitat.

La mise en place de la taxe permet également de suivre continuellement l'évolution de la vacance sur le territoire.

La THLV est un outil qui nécessite d'être combiné à des outils incitatifs tels que l'OPAH, le PIG ou des aides financières.

## DISPOSITIFS FAVORISANT LA REMISE SUR LE MARCHÉ DES LOGEMENTS PAR DES ACTIONS DE RÉHABILITATION :

- le dispositif de défiscalisation Malraux ;
- les Opérations de Restauration Immobilières (ORI) ;
- le permis de louer.

### Portage de l'action et destinataires

**Le dispositif de défiscalisation Malraux :** mobilisation par et pour les propriétaires privés (bailleurs ou occupants) qui souhaitent mener des travaux importants de réhabilitation d'un immeuble bâti dans un but d'amélioration du logement (et non d'extension, reconstruction ou agrandissement), puis de mise en location.

Le propriétaire s'engage à mettre en location le logement nu, pour un usage de résidence principale du locataire, pendant 9 ans. La location doit prendre effet dans les 12 mois après l'achèvement des travaux, mais elle n'est soumise à aucun conventionnement.

**Les Opérations de Restauration Immobilières (ORI)** : mobilisation par la collectivité. La nécessité de lancer une ORI doit avoir été étudiée dans le cadre d'études préalables et pré-opérationnelles, notamment dans le cadre d'une OPAH.

**Le Permis de louer** : mobilisation par les EPCI et communes pour définir des secteurs géographiques ou des ensembles immobiliers dans les secteurs géographiques, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable (si le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants) ou une déclaration de mise en location (pour tout nouveau bail), dans les 15 jours après la signature du bail.

### Modalités de mise en œuvre

**Le dispositif de défiscalisation Malraux** peut être mobilisé dans les secteurs sauvegardés, de type Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le particulier qui achète le bien va déclarer, en «déficit foncier», le coût du foncier et le coût des travaux que génèrent l'acquisition et la réhabilitation du bien, lui permettant ainsi de bénéficier d'une défiscalisation.

La réduction d'impôt est de 22% du montant des travaux pour les immeubles situés dans un périmètre de SPR (plafonnée à 400 000 € sur 4 ans, soit 100 000 € annuels).

**Les Opérations de Restauration Immobilière** : préalablement à sa mise en place, des études préalables doivent permettre de pré-identifier des immeubles ou îlots pouvant faire l'objet d'une ORI. Ces études doivent permettre d'évaluer la faisabilité en termes de montages opérationnels et financiers et d'estimer les éventuels relogements des occupants, au vu des données socio-économiques du quartier (structures de la propriété, capacités locales

d'investissement, marché immobilier local, peuplement), des éléments de bilan d'opération et de coûts pour la collectivité.

Le dispositif financier de ces opérations est le financement THIRORI. Les travaux entrepris par les propriétaires privés, occupants ou bailleurs, dans le cadre d'une ORI, bénéficient de subventions de droit commun de l'Anah. Celles-ci peuvent être majorées si le logement est considéré comme assimilable à de l'insalubrité (même sans arrêté). Les financements peuvent également être abondés par la collectivité dans le cadre d'opérations programmées, notamment une OPAH-RU.

Les subventions de l'Anah s'adressent également aux collectivités ou à leurs concessionnaires pour réaliser les travaux dans les immeubles qu'elles ont acquis dans le cadre d'une ORI.

Lorsqu'une ORI est mise en place dans un secteur sauvegardé, il est possible, pour les propriétaires bailleurs, de bénéficier également du dispositif Malraux.

**Le Permis de louer** peut être mobilisé par les communes dont le parc de logements dégradés est important et comprend notamment des marchands de sommeil. Les logements concernés sont ceux faisant l'objet d'une première ou d'une nouvelle mise en location et loués «meublés» ou «non meublés» à titre de résidence principale, soit au minimum 8 mois par an.

L'autorisation préalable est délivrée sous un mois et est valable deux ans.

L'autorisation ou la déclaration préalable doivent préciser les informations sur le bailleur et le logement, auxquelles s'ajoute une visite du logement pouvant être effectuée par un technicien lors de l'instruction.

L'autorisation de louer est refusée lorsque le logement est situé dans un immeuble déclaré insalubre ou faisant l'objet d'un arrêté de péril. Le permis de louer est rejeté ou autorisé sous réserve de travaux effectués en amont lorsque le logement est indécemment.

Les bailleurs mettant en location un bien sans autorisation préalable peuvent encourir une amende allant de 5 000 à 15 000 €.

Sont exclus du Permis de louer :

- les logements faisant l'objet de reconductions de contrats automatiques et à l'identique et les renouvellements de contrats après extinction des baux initiaux ;
- les avenants au contrat de location, modifiant une ou plusieurs clauses du contrat initial ;
- les locations touristiques ou les baux commerciaux qui ne sont pas la résidence principale du locataire ;
- les logements locatifs sociaux.

### Enjeux des dispositifs

**La défiscalisation Malraux** a pour objectif de remettre sur le marché des logements vacants situés dans des secteurs valorisés en termes de patrimoine architectural et urbain, mais confrontés à un parc ancien dégradé et inadapté aux besoins. Il n'a pas d'impact sur les secteurs difficiles.

Elle n'est mobilisable que s'il existe une demande pour des logements haut de gamme : les travaux, étant souvent très coûteux, ils engendrent des loyers élevés. Cet outil suppose également qu'une stratégie de revitalisation soit mise en place sur l'habitat, les espaces publics, la mobilité, les commerces, etc.

Pour encourager sa mobilisation, la Commune peut communiquer sur la mobilisation du dispositif, et notamment auprès des propriétaires soumis à la THLV.

**Les Opérations de Restauration Immobilière** ont pour objectif la restauration complète d'un immeuble, conduisant à la transformation des conditions d'habitabilité et à la mise en valeur du patrimoine. Les travaux sont réalisés dans les parties communes et privatives et relèvent de la mise en décence, la mise en conformité avec le règlement sanitaire départemental et la sortie d'insalubrité ou de péril. Les travaux de mise en valeur du patrimoine permettent de prévoir les travaux nécessaires à la conservation des éléments architecturaux existants (escaliers, boiseries, menuiseries, huisseries, balcons, rambardes, etc.) et les matériaux à utiliser. En secteur sauvegardé, des travaux plus contraignants peuvent également être prévus.

**Le Permis de louer** a pour objectif de permettre, aux collectivités qui le souhaitent, de suivre la qualité des logements loués dans les secteurs confrontés à une problématique d'habitat indigne et à réprimander les marchands de sommeil qui proposent des locations impropres à l'habitation. Cet outil a donc pour finalité d'assurer, à tout locataire, d'accéder à un logement décent.

*Sources : DDT des Vosges, Boîte à outils pour la requalification du bâti dans les centres des bourgs et villages, septembre 2016 ; DDT 84, CD 84, Guide méthodologique pour une intervention sur la vacance des logements du parc privé dans le département de Vaucluse ; DREAL Lorraine, Lutter contre la vacance : les outils pour agir, décembre 2015*

## EXEMPLES DE MISE EN OEUVRE DE LA THLV

### VALRÉAS : MISE EN PLACE D'UN OUTIL COERCITIF POUR MIEUX IDENTIFIER LA VACANCE ET INTERVENIR SUR LES CAS LES PLUS PROBLÉMATIQUES

Le fichier relatif à la THLV a permis, à la collectivité, de repérer les cas de vacance les plus problématiques et d'identifier les logements comptabilisés comme vacants, mais en réalité occupés (cas des propriétaires de résidences principales ou secondaires ayant déclaré leurs biens vacants pour ne pas payer la taxe d'habitation). La Commune prend contact, au cas par cas, avec les propriétaires et intervient lorsque cela s'avère nécessaire, en cas d'insalubrité ou péril notamment, et en mobilisant le pouvoir de police du maire.

En parallèle, la Commune mène des recherches sur les éventuels propriétaires de biens vacants.

Elle communique également sur les aides qu'elle accorde pour améliorer les logements et remettre sur le marché les biens vacants.

*Source : DDT 84, CD 84, Guide méthodologique pour une intervention sur la vacance des logements du parc privé dans le département de Vaucluse*

### NÎMES : UNE TAXE MISE EN PLACE DEPUIS 2008

La commune de Nîmes est confrontée à un niveau important de vacance dans les logements. Celle-ci peut recouvrir deux réalités différentes :

- la vacance conjoncturelle (frictionnelle), qui est de courte durée et est liée à la fluidité du marché. Il s'agit de la vacance «normale», de marché ;
- la vacance structurelle (hors marché), qui est de longue durée et est liée à des logements inadaptés à la demande, dégradés, trop chers, etc. ou encore à des stratégies de propriétaires qui ne peuvent ou ne veulent vendre ou louer. Cette vacance est plus problématique et nécessite l'intervention de la collectivité pour mettre en place des outils incitatifs ou coercitifs.

La Taxe d'Habitation sur les Logements vacants a été mise en place, depuis 2008, à l'initiative de la Ville de Nîmes. Ce fichier, fourni par la Direction Générale des Finances Publiques et mis à jour chaque année par Nîmes Métropole sur la base des retours des propriétaires, permet de mener une analyse fine de la vacance avec des données fines sur les caractéristiques de la vacance (comme sa durée notamment) à l'adresse.

Une baisse de l'ordre de 20 à 30% a été constatée dans les 2-3 années qui ont suivi l'instauration de la taxe.

*Source : Agence d'Urbanisme, région nîmoise et alésienne, Particularités de la vacance nîmoise, juillet 2014*

*Vacance structurelle, perceptible depuis l'espace public*



*Vacance conjoncturelle au triangle de la gare, liée à des délais de commercialisation plus longs*



*Source photos : Agence d'Urbanisme, région nîmoise et alésienne*

## EXEMPLES DE MISE EN OEUVRE DE LA DÉFISCALISATION MALRAUX

### AVIGNON : LA POSSIBILITÉ DE MOBILISER LE DISPOSITIF DE DÉFISCALISATION MALRAUX DANS LE SECTEUR COUVERT PAR LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

La mobilisation de ce dispositif reste importante en centre-ville d'Avignon, malgré des conditions moins avantageuses que par le passé.

Exemple du programme *La Cour des Doms*, située dans le centre-ville intra-muros sur le site de l'ancienne prison Sainte-Anne et à proximité du Palais des Papes.

Cette opération de 8 000 m<sup>2</sup> prévoit la réalisation de 72 logements, allant du T1 et T5 en duplex, ainsi que des places de stationnement en souterrain, des commerces, une crèche, un centre médical, un espace artistique de 1 700 m<sup>2</sup> géré par la Ville, un café et une auberge de jeunesse.

Les logements situés en rez-de-chaussée bénéficient d'un jardin privatif en plein centre-ville et ceux situés en R+2/ R+3 en duplex bénéficient de la vue sur le Palais des Papes et le Rhône.

La livraison est programmée au 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

L'enjeu est d'assurer une réhabilitation qui respecte les formes architecturales et patrimoniales du bâtiment. L'accent a notamment été mis sur le choix des matériaux, choisis en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Le prix de vente des logements est compris entre 240 000 et 660 000 € selon la typologie des logements.

Source : DDT 84, CD 84, *Guide méthodologique pour une intervention sur la vacance des logements du parc privé dans le département de Vaucluse et Haussmann Patrimoine*



Source : Huit et demi architectes associés

### AIX-EN-PROVENCE : LA RÉNOVATION D'UN BÂTIMENT EN CŒUR DE VILLE PAR LA MOBILISATION DE LA DÉFISCALISATION MALRAUX

L'opération, éligible au dispositif de défiscalisation Malraux, correspond à un immeuble de 4 étages, comportant une cour intérieure orientée sud, situé au cœur du centre historique d'Aix-en-Provence, à proximité des lignes de transport en commun et de nombreux lieux d'intérêt (Cours Mirabeau, Cours Saint-Louis, équipements culturels, etc.).

Cette opération s'inscrit dans la volonté de la Commune de valoriser son patrimoine bâti en mettant en valeur ce bâtiment.

Les restaurations ont porté sur les parties communes, et notamment la cage d'escalier et l'escalier, la toiture, les fenêtres murées et les menuiseries extérieures, ainsi que sur les parties privatives avec la mise aux normes des réseaux (électricité, plomberie, VMC, etc.), l'installation d'une cuisine aménagée, la restauration ou restitution des fenêtres, volets et huisseries, etc.

Le programme a permis la réhabilitation de 8 appartements du T1 au T3 et de standing (comprenant des places de parking). L'investisseur a bénéficié d'une réduction d'impôt de 30% sur les travaux (plafonné). Le coût des travaux s'élève en moyenne à 56% du prix global avec un prix total par appartement à partir de 284 500 €.

Source : WSI Conseil, cabinet spécialisé en défiscalisation loi Malraux

# EXEMPLES DE MISE EN ŒUVRE DE L'OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE

## L'OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE D'AVIGNON

La ville d'Avignon met en place des ORI depuis plusieurs années. Celles-ci sont pilotées par la SEM Citadis, qui assure la conduite des études préalables à leur mise en œuvre. Cet outil coercitif permet à la collectivité de cibler les secteurs sur lesquels une réhabilitation du bâti est essentielle pour le rendre habitable et préserver le patrimoine architectural.

La mobilisation du Droit de Préemption Urbain (DPU) permet ainsi à la collectivité d'ordonner la réalisation des travaux sous peine d'expropriation, mais cela l'oblige également à racheter les bâtiments si les travaux ne sont pas réalisés.

Alors que la ville d'Avignon préfigurait des périmètres d'ORI assez vastes (20 à 30 bâtiments), elle envisage de cibler son action sur les îlots les plus dégradés (4 à 5 bâtiments). En effet, la mise en place de cet outil nécessite d'assurer l'animation, le passage aux travaux et le suivi de la feuille de route. À cela s'ajoute l'obligation, pour la collectivité, de racheter les immeubles lorsque le propriétaire fait valoir son droit de délaissement et d'en assurer la réalisation des travaux et la commercialisation des logements.

Cet outil nécessite d'être mis en place dans le cadre d'une stratégie globale de réhabilitation du bâti comprenant un ciblage préalable des îlots les plus dégradés, afin que la collectivité puisse suivre la mise en œuvre de l'opération et être en mesure de racheter et réhabiliter les logements si nécessaire.

Elles ont ainsi permis de réhabiliter de nombreux bâtiments dans le centre-ville intra-muros d'Avignon.

Source : entretien Ville d'Avignon, mars 2020

### L'ORI Saint-Michel, quartier des Corps Saints, Avignon



Identification des secteurs à forts enjeux en matière d'habitat, commerces et requalification des espaces publics : immeubles placés en ORI et périmètres d'aides aux ravalements de façades et devantures commerciales



## LES OPÉRATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE DE MULHOUSE

Les quartiers Franklin et Vauban-Neppert de la ville de Mulhouse ont fait l'objet d'Opérations de Restauration Immobilière entre 2010 et 2014.

Dans le quartier Franklin, 96 immeubles, sur les 127 ayant été mis sous DUP, ont fait l'objet de travaux en 2014. Sur certains immeubles, un portage immobilier a permis de réaliser les travaux et de les revendre ensuite à des investisseurs privés.

Dans le quartier Vauban-Neppert, la DUP a été mise en place sur 56 immeubles et 34 ont fait l'objet de travaux en 2014.

Accompagnée d'une Société Publique Locale, la commune de Mulhouse a mené un travail d'animation afin de favoriser les ventes à l'amiable et réduire les expropriations. Les ORI ont, en effet, été menées dans le cadre d'une stratégie globale de réhabilitation des immeubles et des espaces publics. Elles se combinent avec différents outils (ZAC, ANRU, OPAH, opérations façades, etc.) et permettent de faire évoluer l'image des quartiers.

Source : Agence d'urbanisme de la région mulhousienne, Guide pratique de mise en œuvre du PLH, avril 2018

*L'ORI dans le quartier Franklin, Mulhouse. Certains immeubles ont été rachetés par des investisseurs, qui ont pour obligation d'en faire des logements très performants au niveau énergétique.*



Source : AURM

## EXEMPLES DE MISE EN OEUVRE DU PERMIS DE LOUER

### LA MÉTROPOLÉ EUROPÉENNE DE LILLE : UNE DEMANDE PRÉALABLE À LA LOCATION RENDUE OBLIGATOIRE DANS 22 COMMUNES DE LA MÉTROPOLÉ

La Métropole Européenne de Lille a mis en place, depuis avril 2019, le Permis de louer afin de répondre à l'objectif, inscrit dans son PLH, de repérer les situations et prévenir le développement de l'habitat indigne. Il est ainsi devenu obligatoire dans 22 communes de la métropole.

Il est possible de vérifier, à partir d'un site internet, si le logement à louer est concerné par le permis de louer et d'effectuer les démarches en ligne sur le site *permisdelouer.lillemetropole.fr*. Le bailleur doit ainsi joindre une copie des diagnostics techniques : amiante, plomb, gaz, électricité et risques naturels. Il reçoit, dans un délai d'un mois, un avis favorable ou non de mise en location.

Source : <https://www.lillemetropole.fr/votre-quotidien/vivre-la-mel/logement/permis-de-louer>

*Exemple du site internet de la Métropole Européenne de Lille*

#### 🏠 Saisissez l'adresse du logement

ville  
Saisissez les premières lettres de la commune recherchée

---

#### 📄 Résultats

📌 Renseignez la commune du logement concerné.

---

#### 📌 À propos

Depuis le 1er avril 2019, le « permis de louer », le « permis de diviser » et la « déclaration de mise en location » entrent en vigueur dans 22 communes de la métropole. Ces nouveaux dispositifs s'adressant aux propriétaires bailleurs, visent à lutter contre l'habitat indigne. Ces formulaires vous permettent de savoir si le logement à louer est concerné et réaliser toutes les démarches en ligne.

**MEL MÉTROPOLÉ EUROPÉENNE DE LILLE**

## L'ISLE-SUR-LA-SORGUE : UNE DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE À LA LOCATION RENDUE OBLIGATOIRE DANS LE PÉRIMÈTRE DU CENTRE ANCIEN

La commune de l'Isle-sur-la-Sorgue a mis en place une cellule de lutte contre l'habitat indigne afin de lutter contre la dégradation des logements sur l'ensemble du territoire communal et le rendre plus attractif. Elle permet à la commune de structurer ces actions en matière de lutte contre l'habitat indigne par la mise en œuvre d'outils d'aides financières (aides de l'Anah notamment) et coercitifs (procédure d'insalubrité, etc.). Afin de compléter ces dispositifs, la commune s'est orientée vers un outil préventif, le permis de louer. Mis en place depuis le 1er janvier 2020, sur le centre ancien (ce dispositif ne pouvant être généralisé sur l'ensemble du territoire), il vise à lutter contre la mise en location, par des propriétaires bailleurs, de logements dégradés dans son centre ancien, en conditionnant la conclusion d'un bail à une autorisation préalable de mise en location.

Cette demande d'autorisation préalable se compose de deux documents :

- le CERFA N°15652 ;
- le dossier de diagnostic technique (constitué par l'ensemble des diagnostics obligatoires).

À l'appui de l'ensemble des diagnostics (électricité, amiante, plomb, gaz, etc.), les services municipaux effectuent une visite du logement afin de vérifier les éléments ne pouvant être analysés dans les diagnostics (ouvertures extérieures, humidité, etc.). À l'appui de ces éléments, elle prend la décision de délivrer ou pas l'autorisation de louer.

Les propriétaires bailleurs qui manqueraient à cette obligation s'exposent à une amende susceptible d'aller jusqu'à 15 000 €.

Trois modalités sont proposées aux propriétaires bailleurs pour adresser la demande d'autorisation préalable : mail, lettre recommandée à l'attention de M. le Maire ou directement à l'Hôtel de Ville.

Les informations délivrées sur le site internet permettent également de diriger les propriétaires vers les outils d'aide à l'amélioration de l'habitat. La Commune a communiqué sur ce dispositif par le biais des magazines municipaux, de la presse, de courriers adressés aux Notaires et Agences immobilières. Elle effectue également une veille sur les sites internet dédiés à la location de logements (*Leboncoin.fr*, *seloger.com*, etc.), afin de repérer les propriétaires bailleurs qui manqueraient à l'obligation d'effectuer la demande de mise en location.

Depuis sa mise en place (seulement 2 mois), la Commune n'a pris que des décisions autorisant la mise en location des logements, l'objectif étant davantage préventif. En effet, lorsque cela est nécessaire, la commune échange avec le propriétaire pour que son bien ne présente plus de dangers. Si des travaux doivent être réalisés, ils le sont en amont de l'autorisation (souvent peu de choses et généralement lié à des questions électriques).

Ainsi, s'inscrivant dans une démarche d'accompagnement, il a notamment permis d'ouvrir le dialogue avec les propriétaires bailleurs ou les agences immobilières. Dans ce cadre, la Commune communique sur :

- les raisons pour lesquelles elle a mis en place cet outil ;
- les modalités de mobilisation des aides financières (Anah, conventionnement, PIG, etc.) et les avantages qui en découlent (performance énergétique, autonomie dans les logements, etc.) ;
- le conventionnement social des logements (réhabilitation du logement, dégrèvement fiscal notamment).

Par ce dispositif la Commune poursuit ainsi un triple objectif :

- éviter la mise en location de logements dégradés ;
- encourager les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux de réhabilitation ;
- encourager le conventionnement des logements (avec ou sans travaux).

The screenshot shows the website for the commune of L'Isle-sur-la-Sorgue. The page is titled 'Permis de louer' and features an aerial view of the town. Below the image, there is a section for 'Contacts' with the email address 'habitat@lebase@islesurlasorgue.gouv.fr'. At the bottom, there is a 'Documents à télécharger' section with a list of documents: 'Guide de conventionnement 2018', 'Délibération', 'Périmètre', 'Cerfa 15652-01', and 'Notice d'autorisation'.

*Exemple du site internet de la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue*

*Source : <https://www.islesurlasorgue.fr/vivre-au-quotidien/habitat-et-urbanisme/permis-de-louer/>*

# B-4 POURSUIVRE LES RÉHABILITATIONS NOTAMMENT ÉNERGÉTIQUES

## Objectifs

Poursuivre les actions engagées en matière de réhabilitation des logements en améliorant le confort énergétique et en luttant contre l'habitat indigne.

## Préalables à la mise en œuvre des dispositifs

- Structurer les partenariats avec l'ensemble des acteurs œuvrant dans le champ du mal-logement ;
- Organiser, en articulation avec l'OPAH-RU, la chaîne de détection et de traitement des situations de mal-logement et de précarité énergétique en :
  - clarifiant et optimisant la mobilisation des outils incitatifs et coercitifs ;
  - mobilisant les outils de l'urbanisme pour lutter contre les marchands de sommeil.

Ces actions viennent en complément de l'OPAH-RU, dont un des objectifs est la lutte contre la précarité énergétique.

## Portage de l'action et destinataires

**Le programme de Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie (SLIME)**, porté par le Réseau pour la transition énergétique (CLER) : mobilisation par les collectivités pour organiser des actions de lutte contre la précarité énergétique en vue de repérer les ménages modestes, en situation de précarité énergétique. Ces actions sont financées par le dispositif des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE). Le SLIME constitue ainsi un guichet unique local permettant d'identifier les ménages en situation de précarité énergétique et de proposer des solutions adaptées.

**Le chèque énergie** est un dispositif à destination des ménages modestes permettant d'apporter une aide au paiement des factures d'énergie du logement (électricité, gaz naturel, GPL, fioul, bois, etc.) ou au paiement des travaux d'amélioration de la qualité environnementale de l'habitat éligibles au CITE,

s'ils sont effectués par un professionnel certifié RGE. L'ensemble des fournisseurs d'énergie et autres professionnels sont tenus d'accepter le chèque énergie comme mode de règlement des factures.

## Modalités de mise en œuvre

### Le programme SLIME

L'ensemble des collectivités peut mettre en place le programme SLIME en l'inscrivant dans leurs documents stratégiques, PLH et PCAET à l'échelle intercommunale, PDH et PDALHPD au niveau départemental. Les CCAS peuvent également s'engager dans cette démarche en proposant une action préventive face à la montée des demandes d'aides au paiement des factures d'énergie.

Les collectivités doivent remplir un dossier de candidature pour bénéficier du programme SLIME. Il permet de financer jusqu'à 70% de leurs dépenses pour la mise en œuvre du dispositif sur leur territoire.

### Le Certificat d'Économie d'Énergie s'adresse aux ménages :

- fiscalement déclarés ;
- habitant un logement soumis à la taxe d'habitation ;
- ayant un revenu fiscal de référence par UC (unité de consommation) maximum de 10 700 €.

Les ménages peuvent vérifier leur éligibilité au chèque énergie en consultant le site internet [chequeenergie.gouv.fr](http://chequeenergie.gouv.fr).

Le chèque énergie ouvre droit à des protections qui sont identiques à celles des tarifs sociaux de l'énergie, notamment :

- la gratuité des frais de mise en service du contrat de fourniture d'électricité ou de gaz naturel ;
- un abattement de 80% sur les interventions suite à un impayé ;
- le maintien à la puissance souscrite en période de trêve hivernale.

## Enjeux des dispositifs

Le programme SLIME poursuit 3 objectifs :

- l'organisation du repérage : permet de détecter les ménages en situation de précarité énergétique ;
- la réalisation d'un diagnostic sociotechnique au domicile des ménages ;
- la mise en œuvre d'orientations : vise à accompagner les ménages vers des solutions durables et adaptées.

Il permet ainsi d'organiser une chaîne d'acteurs à même de proposer des solutions au cas par cas.

Sources : <http://www.lesslime.fr/> ; CCAS Grenoble, Plateforme Précarité Énergétique, juin 2017 ; EDF, réseau Idéal Connaissances, Chèque énergie : bilan de la 1ère année de généralisation et perspectives d'élargissement en 2019

## EXEMPLE DE VALORISATION DE DISPOSITIFS EXISTANTS : LES DISPOSITIFS EXISTANTS VALORISÉS SUR LE SITE INTERNET DE LA CCPRO

- L'opération Chèque Énergie durable de la Région Sud vise à réduire les consommations énergétiques des logements et à diminuer les factures énergétiques en octroyant aux ménages, qui souhaitent isoler les combles de leurs maisons individuelles, une subvention pouvant aller jusqu'à 1 000 €.
- Les aides à la rénovation thermique du département de Vaucluse encouragent les propriétaires à réduire leurs dépenses énergétiques. Les aides sont élargies à plusieurs équipements et au financement de certains travaux de rénovation thermique des logements anciens.
- Les aides peuvent être octroyées dans le cadre du dispositif PIG/ PST aux propriétaires bailleurs et occupants, situés hors périmètre OPAH et dont la commune compte moins de 10 000 habitants. Les travaux doivent viser à lutter contre l'insalubrité et la précarité énergétique, au maintien à domicile ou à l'amélioration de l'offre du parc locatif social.

<b>Habitat</b> Plan Local de l'Habitat Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain avec volet copropriétés <b>Autres_dispositifs_habitat</b> Les aides à la rénovation thermique Louer abordable Opération Chèque Energie durable Aide aux séniors pour l'adaptation de salles de bains A.G.V. Espace Info Energie Actus Habitat	<b>OPERATION</b> <b>Chèque Energie durable</b> <b>Aide à l'isolation de vos combles</b> Région SUD L'opération "Chèque Energie durable" permet d'aider les particuliers à isoler les combles perdus de leur maison individuelle en leur octroyant jusqu'à 1 000 € de subvention.	<b>Les aides à la</b> <b>RENOVATION THERMIQUES</b> <b>Aides à la rénovation thermique</b> Département de Vaucluse Chauffe-eau solaire, chaudière à bois, rénovation thermique... Le département de Vaucluse participe au développement des énergies renouvelables en accordant différentes aides et subventions aux particuliers.	<b>PIG &amp; PST</b> <b>Subventions hors périmètre OPAH : Programme d'Intérêt Général et Programme Social Thématique</b> Conseil Départemental de Vaucluse Le dispositif PIG/PST a pour objet d'apporter des subventions aux propriétaires Bailleurs et Occupants situés hors périmètre OPAH pour certains types de travaux.
---	--	---	---

Source : site internet de la CCPRO

## EXEMPLE DE MISE EN ŒUVRE DU SLIME : LE CCAS DE GRENOBLE, MISE EN PLACE D'UNE PLATEFORME PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Engagé dans des démarches visant à répondre aux difficultés liées à la précarité énergétique, le CCAS de Grenoble a intégré le programme SLIME en 2016.

Le repérage est effectué par toutes structures en relation avec le public (ADIL, bailleurs, département, associations, CAF, Soliha, etc.) sur la base d'une fiche de détection. Le diagnostic et le plan d'action sont définis par certains acteurs tels que l'ADIL, Ulisse Énergie (entreprise d'accompagnement à la maîtrise de l'énergie), le CCAS et les bailleurs via des visites à domicile, des études techniques et des analyses budgétaires.

La plateforme vise à apporter une réponse coordonnée entre l'ensemble des acteurs sur le territoire, à trouver des solutions pour les ménages en situation de précarité énergétique et à améliorer la détection des ménages relevant de ces situations.

En 2017, le bilan de cette plateforme s'est traduit par :

- 1 ménage sur 4 soutenu juridiquement (ADIL) ;
- près d'un ménage sur 3 orienté vers un accompagnement budgétaire ;
- 1 ménage sur 2 bénéficie d'un diagnostic et/ou d'une médiation avec un bailleur ;
- une centaine de ménages suivis par an pour des accompagnements d'une durée de 6 à 12 mois.

Source : CCAS Grenoble, Plateforme Précarité Énergétique, juin 2017

### Exemple du CCAS de Grenoble

www.ccas-grenoble.fr

## Précarité énergétique

Vous souhaitez mieux vivre dans votre logement ?

**Parlons-en...**

- 1 Prenez contact avec la plateforme précarité énergétique pour un rendez-vous gratuit et individuel
- 2 Un diagnostic de votre situation est réalisé avec un conseiller spécialisé du CCAS et un juriste de l'ADIL
- 3 Des solutions concrètes et adaptées à vos besoins vous sont proposées

04 76 69 46 26  
pf.energie@ccas-grenoble.fr

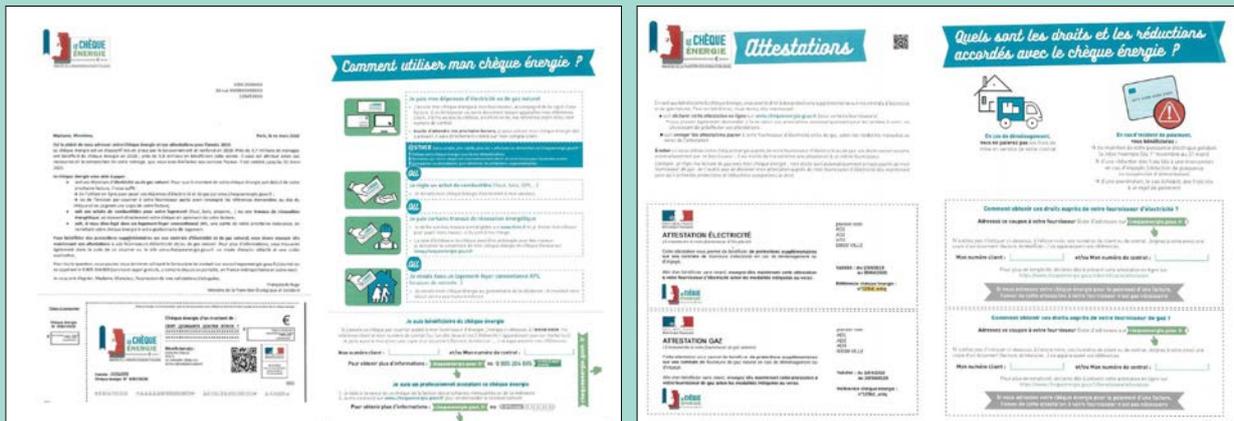
Logos: Région Auvergne-Rhône-Alpes, Soliha, ALECI, La Région, CAF de Grenoble, adil, isère, ccas

# EXEMPLE DE PROMOTION DU CHÈQUE ÉNERGIE : COURRIERS ET FLYERS POUVANT ÊTRE DIFFUSÉS PAR LES POUVOIRS PUBLICS

Les pouvoirs publics (collectivités et État) peuvent diffuser des courriers ou flyers auprès des ménages afin de promouvoir la mobilisation des chèques énergie.

Source : EDF, réseau Idéal Connaissances, Chèque énergie : bilan de la 1ère année de généralisation et perspectives d'élargissement en 2019

## Exemple de courrier chèque énergie envoyé par les pouvoirs publics



## Exemples de chèque énergie et d'attestations électricité et gaz



## Exemple de flyer diffusé par les pouvoirs publics



# B-5 ACCOMPAGNER LES PROJETS D'HABITAT ET FACILITER LES NÉGOCIATIONS AVEC LES OPÉRATEURS

## Préalables à la mise en œuvre des dispositifs

Dans le cadre de la mise en place d'une stratégie foncière, et dans le but d'accompagner les projets d'habitat et de faciliter les négociations avec les opérateurs, l'enjeu est notamment de :

- renforcer la mobilisation des outils de maîtrise foncière et des procédures d'aménagement ;
- travailler davantage avec les opérateurs afin de produire du logement financièrement abordable et de qualité ;
- envisager la formalisation d'un partenariat avec l'EPF pour faciliter l'accès au foncier pour les bailleurs, tout en libérant les collectivités de la contrainte du portage sur des sites d'intervention ciblés préalablement.

## Portage de l'action

Un large partenariat doit être mis en place avec les opérateurs (aménageurs/ promoteurs), EPF PACA, SPL 84, notaires, agences immobilières afin que l'EPCI et les Communes puissent être associées à la définition des projets et que les opérateurs fassent part de leurs difficultés d'intervention.

## Modalités de mise en œuvre

Une politique foncière intercommunale a pour objectif, sur la base des analyses de marchés et des modalités d'intervention des opérateurs, de définir le cadre d'intervention et les marges de négociation de l'EPCI et des communes avec les opérateurs, en matière de mobilisation du foncier pour la production de logements. Ces modalités d'intervention et de négociation avec les opérateurs peuvent être affinées par type de marchés, selon qu'il s'agit de foncier bâti ou non bâti, ainsi que par secteur, afin que l'EPCI dispose des connaissances nécessaires à l'analyse des niveaux de marchés et à leur mobilisation.

Un Programme d'Action Foncière (PAF), qui définit les conditions de mobilisation des sites de développement prioritaires, pourra proposer des modalités d'actions et des outils pour produire des logements. Cette réflexion pourra également être menée dans les secteurs considérés à enjeux (au vu de la qualité de l'habitat, la vacance, etc.) dans les centres anciens et pour lesquels une remobilisation/réhabilitation du bâti est nécessaire pour produire du logement.

L'EPCI peut notamment encourager, sur certains secteurs, l'inscription d'outils réglementaires tels que les Secteurs de Mixité Sociale (SMS) ou les Emplacements Réservés (ER) dans les PLU ou la mobilisation d'outils opérationnels tels que le Droit de Préemption Urbain simple ou renforcé, le permis de louer, les Opérations de Restauration Immobilières ou la Vente d'Immeubles à Rénover ou encore d'outils financiers ou fiscaux tels que la taxe d'habitation sur les logements vacants, le dispositif Malraux, etc. (cf. action 3).

## Enjeux

La mise en place d'une stratégie sur le foncier bâti et non bâti doit permettre de :

- mieux phaser, territorialiser et maîtriser la production de logements, au vu notamment des objectifs du PLH et du SCoT en termes de maîtrise du développement, recentrage dans les tissus urbains constitués et à proximité des commerces, services et axes de transports en commun ;
- renforcer la mobilisation des outils de maîtrise foncière, des procédures d'aménagement, des outils réglementaires et des dispositifs fiscaux ;
- faciliter les négociations entre l'EPCI et les opérateurs afin que les opérations proposées correspondent aux exigences de l'EPCI en matière de qualité urbaine, architecturale et environnementale, d'équilibre privé/social, de coûts de sortie et de localisation.

## Zoom sur le Droit de Préemption Urbain (DPU) et la Vente d'Immeubles à Rénover (VIR)

**Le Droit de Préemption Urbain** (article L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme) peut être mobilisé par la Commune, l'EPCI ou un délégataire, qui identifient les zones dans lesquelles ils souhaitent avoir la possibilité d'acquérir prioritairement les biens (bâti ou non bâti) en voie d'aliénation (vente, cession, don, leg) afin d'y réaliser un projet d'intérêt général, tel que la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat, le maintien ou l'extension d'activités économiques, le développement des loisirs et du tourisme, la réalisation d'équipements collectifs, la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, le renouvellement urbain. Lorsque le DPU est mis en place :

- le vendeur (ou notaire) notifie le projet de cession en mairie par une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) ;
- le titulaire du DPU dispose d'un délai de 2 mois pour notifier sa décision motivée de préemption aux conditions fixées par le vendeur ou avec demande de révision de prix. Le silence du titulaire du DPU vaut renonciation. En cas de désaccord sur le prix, celui-ci est fixé par le juge d'expropriation et les deux parties disposent d'un délai de 2 mois pour renoncer à la mutation selon la décision du juge.

Le refus du titulaire du DPU d'acquérir un bien soumis au droit de préemption annule le DPU sur ce bien dans les mêmes conditions pendant 5 ans. Lorsque le projet n'est pas réalisé dans un délai de cinq ans, il existe un droit de rétrocession au profit de l'ancien propriétaire et des acquéreurs qui avaient été évincés.

La mobilisation du DPU suppose, pour la collectivité, d'avoir défini une stratégie urbaine et foncière dans laquelle s'inscrit le projet urbain faisant l'objet du DPU. Il suppose également que le titulaire du DPU suive les Déclarations d'Intention d'Aliéner.

Au-delà de la possibilité qu'il offre à la collectivité de disposer d'un outil opérationnel pour acquérir des biens stratégiques, il constitue également un moyen de mieux connaître les prix du marché et d'établir des références à travers le suivi des DIA. Il peut ainsi constituer un élément important de l'observatoire du foncier.

**La Vente d'Immeubles à Rénover (VIR)** correspond à une forme de vente d'immeubles qui comporte une obligation de rénovation. Il s'agit d'un statut intermédiaire entre la Vente en l'État Futur d'Achèvement et la vente ordinaire (article L. 262-1 du CCH), introduit depuis 2006 par la loi portant Engagement National pour le Logement (ENL).

Le vendeur qui procède à une Vente d'Immeubles à Rénover peut être un professionnel ou un particulier : cela offre l'opportunité pour une collectivité d'encourager (par des subventions,

une mise à disposition du foncier, etc.) la mobilisation de cet outil par les opérateurs. Ces derniers peuvent, en effet, acquérir un immeuble afin de le rénover puis de le revendre à des particuliers. Ils restent ainsi Maître d'Ouvrage des travaux jusqu'à l'achèvement.

**La Vente d'Immeubles à Rénover doit remplir 5 conditions :**

- l'immeuble vendu doit être un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ;
- l'immeuble doit être à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et habitation, ou destiné à l'un de ces usages après les travaux ;
- le vendeur s'engage à réaliser les travaux directement ou indirectement dans un délai fixé par le contrat ;
- les travaux ne doivent pas être assimilés à une reconstruction ;
- le prix de l'immeuble est ventilé entre le prix des constructions existantes, payé lors de la signature du contrat de vente, et le prix des travaux versé de manière échelonnée à mesure de leur avancement. L'acquéreur est donc immédiatement propriétaire du sol et des constructions existantes et acquiert la propriété sur les autres ouvrages à mesure de leur exécution.

À noter que la livraison de l'immeuble, après réception des travaux, intervient par l'élaboration d'un procès-verbal de livraison entre le vendeur et l'acquéreur. Il peut ainsi y émettre des réserves et dénoncer les vices et défauts apparents. Il dispose d'un délai d'un mois, à compter de l'élaboration du procès-verbal, pour faire part au vendeur des vices apparents qui n'auraient pas été inscrits dans le procès-verbal de livraison.

Cette procédure vise à sécuriser l'acquéreur et le vendeur qui s'engagent réciproquement sur la réalisation des travaux et le financement.

*Source : DDT des Vosges, Boîte à outils pour la requalification du bâti dans les centres des bourgs et villages, septembre 2016 ; ANIL, Achat d'un logement à rénover par le vendeur (VIR)*

## MISE EN PLACE D'UNE STRATÉGIE SUR LE FONCIER BÂTI ET IDENTIFICATION DES DISPOSITIFS OPÉRATIONNELS À METTRE EN ŒUVRE PAR LA COMMUNE D'AVIGNON

La Commune d'Avignon a lancé avec la SCET, mandatée par la Banque des Territoires, une étude visant à l'élaboration d'une stratégie sur le foncier bâti et à l'identification des outils opérationnels pouvant être mis en œuvre. Cette étude doit déboucher sur des propositions de sorties d'opérations se basant sur une évaluation des coûts du foncier et des travaux, pour ensuite orienter la politique de la Commune vers le dispositif le plus adapté, de types Vente d'Immeubles à Rénover (VIR), outils de fiscalité immobilière, etc.

La Commune souhaite notamment mobiliser la Vente d'Immeubles à Rénover, en finançant des opérateurs comme la SEM qui pourraient acquérir des immeubles pour les rénover et les revendre à des propriétaires occupants. Il s'agit également d'un moyen pour la Commune d'orienter sa politique de peuplement par une plus grande mixité sociale en rendant le centre ancien davantage attractif pour les ménages à hauts revenus.

*Source : entretien Ville d'Avignon, mars 2020*

# B-6 ÉLABORER ET METTRE EN ŒUVRE LA CHARTE QUALITÉ DE L'HABITAT

---

## Objectifs

Définir des exigences de qualité urbaine, architecturale et énergétique des logements et ainsi faciliter le dialogue avec les opérateurs amenés à intervenir dans les projets d'habitat afin que ceux-ci s'appuient sur une ligne directrice claire.

## Portage de l'action et destinataires

Portage par les EPCI ou les communes. Les communes (service urbanisme) devront prendre en compte la charte en amont et lors de l'instruction des permis de construire.

Portage par les EPCI ou les communes sur le volet communication afin de diffuser et promouvoir les documents et bonnes pratiques en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale, etc.

La mise en œuvre de cette action nécessite la mise en place d'un partenariat avec différents acteurs, tels que les architectes, l'AURAV, la DDT84, le CD84, le CAUE, l'ABF, le CEDER (EIE), l'ADEME, les bailleurs sociaux et les promoteurs.

## Modalités de mise en œuvre

- Élaborer la charte (ou guide) de qualité de l'habitat par :
  - la mise en place d'un groupe de travail ;
  - la définition d'une liste de critères qualitatifs à exiger pour la réalisation des projets de construction de logements, notamment en matière d'équilibre de l'offre, de types de logements et de prescriptions en matière de qualité architecturale, environnementale et d'insertion urbaine et paysagère des constructions ;
  - la réalisation d'un référentiel des opérations immobilières exemplaires (en collectif, habitat intermédiaire, individuel dense).

L'élaboration de la charte peut s'appuyer sur les fiches-conseils du CAUE des Bouches-du-Rhône «entretenir, réhabiliter, construire dans les centres anciens et sur celles de l'ADEME en matière de performance énergétique.

- Mettre en application la charte (ou guide) de qualité en faisant de celle-ci un support de contractualisation avec les opérateurs de la construction en amont des projets.
- Développer des actions de communication, sensibilisation et accompagnement pour orienter les élus et les porteurs de projets vers un habitat plus qualitatif, attractif et durable en :
  - réalisant des plaquettes, notes d'informations, articles sur la base de projets exemplaires au niveau de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
  - mettant en place des actions de sensibilisation auprès des élus et des techniciens en amont des projets.

## Enjeux

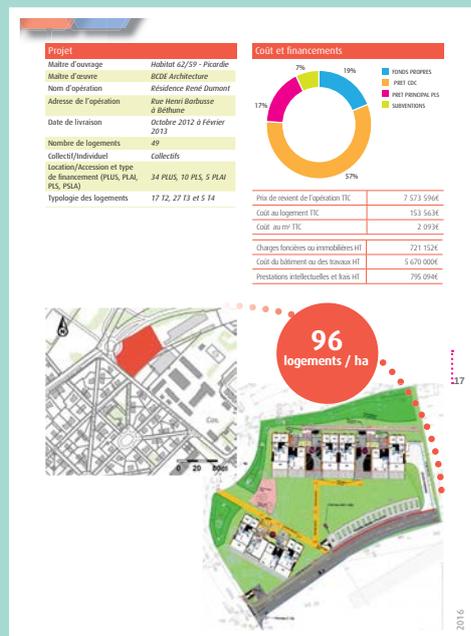
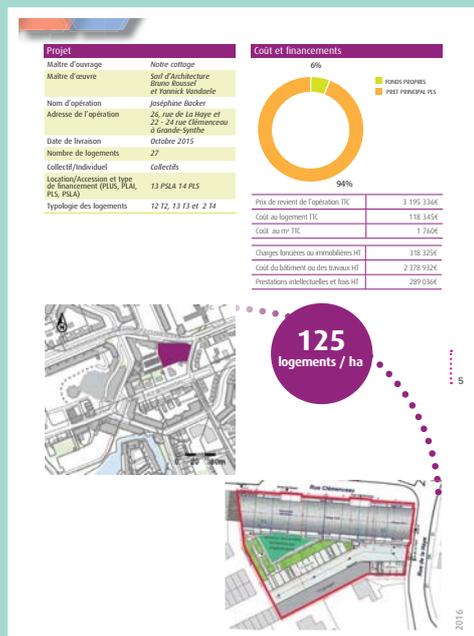
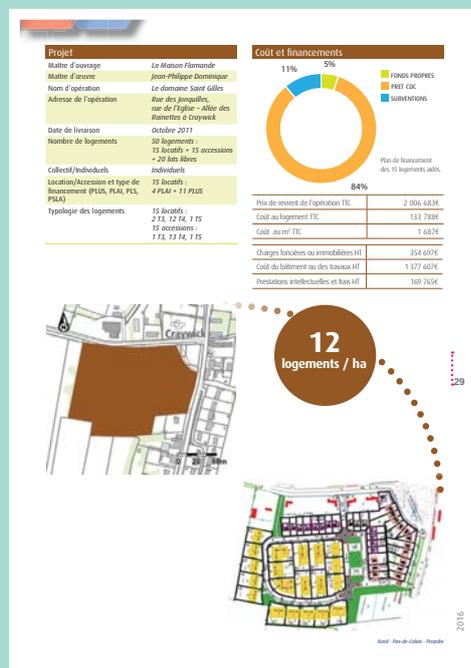
L'élaboration et la mise en œuvre d'une charte de qualité de l'habitat visent à donner un cadre aux communes et porteurs de projets en matière de qualité des opérations produites dans le neuf et dans le tissu existant. L'enjeu, pour les programmes en centres anciens, consiste notamment à produire des opérations équilibrées et de qualité tout en respectant les contraintes architecturales.

# RÉFÉRENTIEL SUR LE LOGEMENT SOCIAL EN RÉGION NORD-PAS-DE-CALAIS

La DREAL Hauts-de-France (ancienne DREAL Nord-Pas-de-Calais - Picardie) a réalisé, en partenariat avec la Caisse des Dépôts et l'ARHLM, un référentiel recensant 22 opérations remarquables de la région.

Les fiches comprennent un descriptif de l'opération, un récapitulatif du projet (maître d'ouvrage, maître d'œuvre, nombre de logements, forme urbaine, typologie, type de financement), des éléments de coûts et de financement, la densité en nombre de logements/ ha, les points sur lesquels le projet se veut être exemplaire, appelés «cibles visées» (qualité architecturale, forme urbaine, optimisation foncière, qualité environnementale, éco-matériaux, etc.). Ces fiches présentent des cartes et plans, ainsi que des photos et des retours d'expériences des acteurs ayant participé au projet.

Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais - Picardie, Caisse des Dépôts et Consignation, ARHLM, Le logement social en région Nord-Pas-de-Calais - Picardie, 22 opérations remarquables, 2016



## FICHES CONSEILS - CAUE BOUCHES-DU-RHÔNE

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Bouches-du-Rhône a produit des fiches-conseils permettant d'orienter les porteurs de projets dans leurs travaux de réhabilitation, construction ou entretien de bâtiments en centres anciens. Ces fiches thématiques visent à répondre aux enjeux de valorisation du patrimoine architectural et d'amélioration du confort thermique des logements.

Téléchargeables sur le site du CAUE des Bouches-du-Rhône, les 22 fiches s'articulent autour des thèmes suivants :

- fiche 1 : les façades enduites ;
- fiche 2 : les finitions d'enduit ;
- fiche 3 : les façades en pierre de taille ;
- fiche 4 : les décors en pierre ;
- fiche 5 : les toitures en tuiles rondes ;
- fiche 6 : les débords de toiture ;
- fiche 7 : les fenêtres ;
- fiche 8 : les volets ;
- fiche 9 : les portes ;
- fiche 10 : les ferronneries ;
- fiche 11 : les clôtures ;
- fiche 12 : devant la maison ;
- fiche 13 : les modifications de baies ;
- fiche 14 : les modifications de toitures ;
- fiche 15 : le confort thermique ;
- fiche 16 : les toitures en tuiles plates dites «marseillaises» ;
- fiche 17 : les façades en enduit au ciment naturel ;
- fiche 18 : les devantures commerciales en applique ;
- fiche 19 : les devantures commerciales en feuillure ;
- fiche 20 : les enseignes ;
- fiche 21 : l'intégration des éléments techniques ;
- fiche 22 : la couleur.

Source : <https://www.caue13.fr/fiches-conseils/#portfolio>

## GUIDE SUR LE LOGEMENT LOCATIF ABORDABLE, CD ET DDT DE VAUCLUSE

Dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat, le Conseil Départemental et la DDT de Vaucluse ont produit un guide sur «Le logement locatif abordable», recensant différentes opérations de logements locatifs sociaux considérées comme exemplaires du fait de leur intégration dans le tissu existant, de formes urbaines répondant aux exigences de qualité des ménages (présence de jardins notamment) tout en étant respectueuses de l'environnement (logements semi-collectifs par exemple), ou encore du fait de leur performance énergétique. Il recense également des opérations de réhabilitation en centre ancien contribuant à valoriser le patrimoine existant.

Source : *Le logement locatif abordable, une solution pour vos administrés, PDH 2016-2022, www.vaucluse.fr*

**Monteux : la résidence Hibiscus (Grand Delta Habitat), intégrant un espace intergénérationnel d'entraide et de rencontre**  
75 logements collectifs dont 20 dédiés aux seniors et 15 maisons en duplex groupes  
Architecte : Jérôme Siame

Mme J.V. : « Habitant précédemment dans le centre du village, j'apprécie tout particulièrement mon logement en rez-de-chaussée dont la pièce de séjour est orientée au sud. Cette exposition favorable et la présence d'un logement au-dessus du mien limitent les dépenses thermiques ; ainsi, ma note de chauffage est particulièrement réduite : de plus, je me rends au village à pied réalisant ainsi de véritables économies. »



Cette résidence importante se répartit sur plusieurs bâtiments d'habitat collectif et individuel groupé permettant de répondre à des besoins différenciés tout en assurant une mixité des populations. L'ensemble comprend 15 logements en accession sociale, des logements collectifs familiaux et un bâtiment dédié aux personnes âgées d'une vingtaine de logements comprenant une salle commune favorisant les échanges entre les générations. Tous disposent de jardins privés ou de terrasses, tandis que l'eau chaude sanitaire est en partie fournie par l'énergie solaire.

**Apt : la résidence Elzéard (Mistral Habitat), où les anciens rencontrent les tout-petits**  
33 logements collectifs  
Architectes : Béatrice Douane, Jacques Prunis (Permis d'architecte)



Cette résidence comprend studios et T2 adaptés pour les jeunes, les seniors et les personnes handicapées. Le centre médical et la crèche intercommunale de 40 places installées en rez-de-chaussée offrent des lieux de rencontre entre résidents et usagers. Cette résidence est très appréciée pour sa localisation à proximité du jardin public, du centre-ville et de ses services.

**Le logement locatif social d'aujourd'hui vise à répondre aux besoins de la société de demain**

Dans les années à venir, on assistera à la poursuite ou à l'accélération du vieillissement de la population, des mutations professionnelles, de la mobilité des étudiants et des jeunes travailleurs ainsi que de la recomposition des ménages. La capacité d'une commune à offrir à tous ses habitants un parcours résidentiel adapté aux différentes étapes de la vie constitue un atout majeur pour son développement. De par son public large (60 % des ménages de Vaucluse) et la qualité de son bâti, le logement locatif abordable participe indéniablement de l'attractivité et du dynamisme économique des territoires.

Plan départemental de l'habitat du Vaucluse 2016 - 2022  
Pour un logement locatif abordable en Vaucluse  
www.vaucluse.fr

**Plan départemental de l'habitat du Vaucluse 2016 - 2022**  
**Le logement locatif abordable, une solution pour vos administrés**

Maurice CHABERT  
Président du Conseil départemental de Vaucluse

Bertrand GAUME  
Préfet de Vaucluse

Le logement constitue un besoin essentiel pour la population. Le « logement locatif abordable » est une réponse de la collectivité pour s'assurer que le plus grand nombre dispose d'une offre de logement en adéquation avec ses ressources. À visée sociale, le logement locatif abordable propose ainsi des loyers attractifs et des charges raisonnables favorisant le pouvoir d'achat de ses locataires. L'économie que ces derniers réalisent est estimée à 261 € par mois en moyenne nationale (source INSEE). Le logement locatif abordable bénéficie, de plus, directement à la population locale : la plus grande partie des ménages de Vaucluse (quatre sur cinq) a des revenus permettant d'en bénéficier, qu'ils soient salariés, en recherche d'emploi, retraités, jeunes couples, familles, célibataires... Par ailleurs, deux ménages demandeurs sur trois accèdent à un logement locatif abordable dans leur commune. Bénéficiaire d'aides publiques, les bailleurs sociaux s'engagent sur la qualité de leurs logements (bât, conception architecturale, attractivité...). La recherche d'une bonne intégration des projets dans leur environnement est une préoccupation constante. Tout nouveau projet est ainsi le résultat d'un partenariat renforcé avec les collectivités locales concernées. Voici, à travers quelques exemples, l'illustration de la qualité des programmes de logements locatifs abordables mis en place ces dernières années.

**Des résidences de qualité adaptées à la demande locale**

**Faucon : la résidence de la Tour (Mistral Habitat), une intégration réussie dans le respect de la tradition villageoise**  
5 logements collectifs  
Architectes : Frédéric Chabert, Christian Mendez



Cette opération de logement locatif abordable au cœur de Faucon a permis de répondre à la demande en logements collectifs de la population locale tout en contribuant au renouveau de la vie du village historique. Dans le cadre du dialogue avec la commune, l'opération s'est portée sur la reconstruction de deux petits immeubles respectant parfaitement la silhouette du village et certifiés pour leur conception économe en charges.

**Vedène : les Jardins d'Antoine (Famille & Provence), une réponse aux besoins des salariés et des familles avec enfants**  
25 logements collectifs  
Maître d'ouvrage : Amélie / Architecte : Matthieu Pallewin (Agence Caractère special)



L'opérateur s'est attaché à proposer des appartements lumineux à double exposition, avec balcons spacieux et vue dégagée depuis les pièces de séjour. A la livraison, 60 % des entrants étaient des salariés et des familles avec enfants. La proximité d'un square et d'une aire de jeux favorise le « vivre ensemble ».

**Aubignon : le hameau Saint-Pierre (Grand Delta Habitat), des constructions respectueuses de l'environnement au service du confort de vie**  
32 logements individuels groups  
Architectes : Agence Qualimonde

M. X.C. : « Ma compagne (25 ans) et moi-même (24 ans) sommes en contrat de professionnalisation. Arrivés dans la région il y a moins d'un an, nous sommes heureux de quitter notre appartement de l'inter-muros d'Aubignon, pour nous installer dans un nouveau logement disposant d'une pièce en plus, avec une économie de loyer mensuel de 50 € »

Afin de s'intégrer dans le quartier résidentiel où il est implanté, ce programme a porté sur des logements individuels dont la conception bioclimatique répond à la norme « Bâtiment basse consommation ». Cette démarche résolument tournée vers la recherche d'une qualité environnementale les piliers de l'énergie solaire qui permet de réduire les charges des locataires. La végétation généreuse participe à cette démarche.

M. R.M. : « Ma femme et moi, habitons à quelques centaines de mètres d'ici : la naissance de notre troisième enfant, il y a 6 mois, nous a incité à rechercher l'attribution d'un logement disposant d'un jardin dont nos enfants de 10 et 11 ans pourront aussi profiter. Depuis notre installation, les rosiers ont poussé, c'est magnifique ! »

**Bédarides : les Dentelles (Mistral Habitat), une résidence à l'élégance épurée**  
18 logements collectifs  
Architecte : Joseph Escoba



Au sommet de la colline de Montsalat, l'architecture de cette opération affirme l'élégance, modernité et sobriété : larges casquettes et profondes terrasses protègent les logements des aléas du soleil estival, tandis que chaque appartement dispose d'une loggia ou d'un jardin privatif. Cette résidence dispose d'un accès sécurisé.

Mme D.L. : « Mon mari, moi-même et nos enfants de 10 et 14 ans résidons jusqu'en février 2017 dans un appartement de belle hauteur. Étant salariée d'une entreprise du Pontet, j'ai pu bénéficier, grâce à Action Logement, de l'attribution d'un logement spacieux comportant trois chambres. »

**Bédoin : la Carita (Grand Delta Habitat), une résidence affirmant son originalité**  
20 logements semi-collectifs  
Architecte : Brigitte Galloni



Pour apporter une réponse aux besoins en logement abordable des habitants de la commune tout en tenant compte des contraintes foncières, le bailleur a proposé une réinterprétation contemporaine des clés jardins qui permet de combiner un cadre de vie agréable (chaque logement dispose d'un jardin ou d'une vaste terrasse sous pergola) et une relative densité bâtie à travers des maisons individuelles groupées.

**Vedène : la résidence Marius-Jouveau (Grand Avignon Résidences), des logements collectifs modernes intégrés au tissu urbain.**  
12 logements collectifs  
Architecte : BA Architecture



Mme S.D. : « Elevant seule mes enfants de 14 et 15 ans, j'ai pu, en tant que salariée, accéder à un logement plus abordable que dans le privé ou je résidais auparavant : l'économie 274 € de loyer mensuel, auxquels s'ajoutent une migration de l'allocation logement et une économie de chauffage, ma résidence livrée en 2014 offrant un bon niveau de performance énergétique. »

Un petit immeuble d'habitat collectif à architecture sobre, pensé tout particulièrement pour les personnes souhaitant bénéficier de la proximité des services du centre de Vedène, notamment de l'école primaire voisine. Ces logements abordables économes permettent à des ménages aux revenus modestes de se loger à proximité d'Avignon dans un environnement de qualité.

**Carpentras : l'îlot Vigne (Grand Avignon Résidences), une réhabilitation qui valorise le patrimoine du centre historique**  
8 logements collectifs  
Architectes : Olivier Fouquier (mandataire), Olivier Cadart



Cette opération sur 5 immeubles participe à la réhabilitation du centre ancien de Carpentras afin de lui redonner une attractivité nouvelle. Elle permet de créer une mixité fonctionnelle avec 8 logements (dont 2 T2 convertis aux jeunes et 2 T5 pour les grandes familles) et 5 commerces en rez-de-chaussée. Accessibles par une remarquable porte ouvragée d'un hôtel du XVIIIe siècle, les logements sont dotés de terrasses donnant sur une cour intérieure. Côté rue, les façades et leurs décors en relief ont été restaurés selon les techniques traditionnelles suivant les prescriptions réglementaires du centre de Carpentras.

Source : Le logement locatif abordable, une solution pour vos administrés, PDH 2016-2022, www.vaucluse.fr

# B-7 ENCOURAGER LES BAILLEURS SOCIAUX À PRODUIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE TISSU EXISTANT : RÉHABILITATIONS, DÉMOLITIONS-RECONSTRUCTIONS

---

## Constats

De nombreuses divisions de logements dans certains centres anciens entraînent la présence d'un parc sur-loué, des loyers trop élevés et des difficultés d'accès. À cela s'ajoute une offre de logements parfois en inadéquation avec la demande : les ménages sont à la recherche d'une meilleure qualité de logements et de prix plus abordables. Les communes disposent toutefois d'un potentiel de logements (privés et communaux) pouvant être conventionnés avec ou sans travaux.

## Objectifs

Développer une offre locative financièrement accessible et intégrée dans le tissu existant afin de favoriser la reconquête du patrimoine existant et produire des opérations abordables de qualité en centre ancien.

## Préalables à la mise en œuvre des dispositifs

Encourager, via la négociation, les bailleurs sociaux à intervenir dans le diffus par la mobilisation des outils de reconquête et d'amélioration du parc existant : baux à réhabilitation et opérations d'Acquisition-Amélioration notamment.

## Portage de l'action et destinataires

Portage EPCI et communes pour l'identification du potentiel de logements en conventionnement avec travaux de réhabilitation, démolition-reconstruction. Il s'agira également d'établir des partenariats avec les opérateurs (bailleurs sociaux, EPF notamment) afin de les orienter vers les opérations d'acquisition-amélioration.

## Modalités de mise en œuvre

Deux outils peuvent notamment être mobilisés : les baux à réhabilitation et les opérations d'Acquisition-Amélioration

**Le bail à réhabilitation** (article L. 252-1 à 4 du CCH) permet à un propriétaire-bailleur privé ou public de faire réhabiliter son bien par un organisme appelé «preneur». Ce dernier

s'engage à réaliser les travaux en vue de louer les logements réhabilités pendant la durée du bail, conclu pour une durée minimale de 12 ans.

Le preneur peut être un organisme HLM, une SEM, une collectivité territoriale, un organisme, agréé par le Préfet, dont l'un des objets est de contribuer à loger des personnes défavorisées.

Le contrat de bail doit ouvrir droit au conventionnement APL pour l'occupant pendant toute la durée du bail, ceci permettant de fixer un plafond de loyer et une occupation par des ménages qui remplissent les conditions d'accès au logement social.

En ce qui concerne la fiscalité, les taxes et impôts sont à la charge du preneur, mais les collectivités peuvent prendre des dispositions pour exonérer partiellement ou totalement les baux à réhabilitation de la taxe de publicité foncière et de la taxe foncière sur les propriétés bâties. À cela s'ajoute l'absence d'imposition de la valeur des travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement réalisés par le preneur dans le cadre d'un bail à réhabilitation.

Au terme du contrat de bail, le propriétaire-bailleur peut choisir de le reconduire ou de retrouver la pleine gestion de son bien libre de toute occupation. Dans le cas où le propriétaire-bailleur choisit de retrouver la pleine jouissance de son bien, il peut proposer aux occupants, six mois avant l'expiration du bail, un contrat de location conforme au droit commun. Si ces conditions ne les satisfont pas, le preneur doit leur proposer une solution de logement trois mois avant l'expiration du bail.

**Les opérations d'Acquisition-Amélioration (AA)** permettent à des opérateurs, de types organismes HLM, SEM, etc., d'acquérir des logements vacants ou dégradés pour réaliser des travaux d'amélioration et de réhabilitation, notamment énergétiques, et produire des logements sociaux dans le tissu existant. Ces logements peuvent être financés en PLAI AA, PALULOS ou PLUS AA.

## Enjeux du dispositif

**Le bail à réhabilitation** a pour objectif de réhabiliter des biens qui impliquent des travaux importants et coûteux pour les propriétaires, tout en produisant du logement social dans le tissu existant et en assurant la gestion par un organisme public.

**Les Opérations d'Acquisition-Amélioration** constituent un moyen de compléter et

diversifier l'offre locative sociale, en termes de localisation, typologie, coût, etc. L'amélioration de la performance énergétique des logements, dans le cadre d'opérations d'Acquisition-Amélioration, doit permettre d'apporter une réponse à la précarité énergétique en réduisant leurs charges locatives.

*Source : DDT des Vosges, Boîte à outils pour la requalification du bâti dans les centres des bourgs et villages, septembre 2016*

## EXEMPLE DE JONQUIÈRES

### Opération Le Vieux Clocher dans le centre ancien à Jonquières

- Bailleur : Grand Delta Habitat
- Opération 100% conventionnée logement social

*Source : Grand Delta Habitat, Le Vieux Clocher, Jonquières*

**La Commune de Jonquières a également conventionné des logements de son parc communal en PALULOS (Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale).**

En conventionnant les logements de son parc communal, la commune de Jonquières a ainsi produit du logement locatif social dans le parc existant.

À noter : la PALULOS a été supprimée en 2009, mais le suivi et l'attribution des logements qui avaient déjà été conventionnés avec cette prime sont assurés par la Caisse de garantie du logement locatif social.



## EXEMPLE DE CARPENTRAS

### Résidence Halles Archier à Carpentras

- Permis de construire délivré en août 2013
- Fin des travaux 2<sup>e</sup> trimestre 2016
- 8 logements (T3/ T4) + 1 local commercial en R+3
- Opération 100% conventionnée logement social = 3 PLAI et 5 PLUS
- Bailleur = Vallis Habitat
- Coût du projet (hors taxes) = 1 802 779 €
- Financements :
  - subventions = État (27%)/ COVE (15%)/ CIL Méditerranée (27%)/ CD 84 (31%) ;
  - prêt CDC / Crédit Agricole = 1 056 399 € ;
  - fonds propres = 540 880 €.
- Loyers = entre 416 et 603 € hors charges / entre 427 et 613 € charges comprises

Source : Mistral Habitat, Résidence Halles Archier, Carpentras



### Résidence Sadolet à Carpentras

- Livraison octobre 2012
- 40 logts du T2 au T5 / logements en RDC adaptés aux PMR (11 logts)
- Intégration d'une architecture contemporaine dans un périmètre de ZPPAUP
- Label Habitat et Environnement THPE 20%
- Opération 100% conventionnée en logement social = 12 PLAI et 28 PLUS
- Bailleur = Grand Delta Habitat
- Coût du projet = 5 364 542 €
- Financements :
  - subventions = État (12%)/ Vilogia (4%)/ COVE (3,6%)/ CD84 (3%)/ GDF (0,2%) ;
  - prêt CDC = 76% ;
  - fonds propres = 1,5%.
- Loyers = entre 268 et 547€ hors charges

Source : Grand Delta Habitat, Résidence Sadolet, Carpentras



## Ilot Mouton à Carpentras

- Opération qui a fait l'objet d'une démolition partielle du bâtiment pour des raisons techniques, tout en préservant les éléments architecturaux
- PNRQAD
- En cours
- 21 logts = 8 logts neufs et 13 en Acquisition-Amélioration du T2 au T5
- Opération 100% conventionnée logement social = 10 PLAI et 25 PLUS
- Bailleur = Grand Delta Habitat
- Logements qualitatifs aux niveaux thermique (RT 2012), structurel et fonctionnel
- Coût du projet : 594 000 €
- Financements : une opération plus coûteuse que le projet initial du fait de la démolition d'une partie du bâtiment et de sa reconstruction neuve, conduisant à une augmentation des fonds propres du bailleur, correspondant à 31% du coût de l'opération. L'ensemble des subventions publiques (État, COVE, Région, CD84) ont couvert 14% du coût de l'opération, auxquelles s'ajoutent les aides d'Action Logement.

Source : Grand Delta Habitat, Ilot Mouton, Carpentras



À noter : ces opérations ont bénéficié d'une maîtrise foncière publique de la Commune. Celle-ci avait établi une concession d'aménagement avec la SEM Citadis, qui avait acquis des logements par préemption que la Commune a ensuite rachetés.

## LA MOBILISATION DE LA SEM DE SORGUES POUR PRODUIRE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LE DIFFUS EN CENTRE ANCIEN

### Château Rassis à Sorgues

- Réhabilitation et changement d'usage d'un patrimoine noble
- Programme mixte : requalification en maison intergénérationnelle comprenant 10 logements locatifs sociaux (LLS) et un centre paramédical (8 cabinets de praticiens paramédicaux)
- Opérateur : SEM de Sorgues
- Livraison : 2016
- Qualité architecturale avec mise en valeur du caractère patrimonial du château
- Qualité paysagère avec préservation des platanes existants + plantations complémentaires
- Du T1 au T3 / jardin mis à disposition des locataires
- Loyer T2 = moins de 300 €/ mois.

Source : Visite d'Opérations exemplaires en Vaucluse, CD84



### Retours d'expériences sur les opérations réalisées par la SEM :

- des logements sociaux intégrés à la ville qui favorisent une « mixité apaisée » et permettent d'éviter l'opposition de la population par un travail important sur l'architecture et l'intégration des opérations dans le tissu ;
- des opérations réalisées en acquisition-amélioration qui bénéficient de subventions de la commune, l'État, la Région et le CD84, auxquelles s'ajoutent les fonds propres de la SEM (à hauteur de 10% en moyenne) ;
- amélioration de la qualité des logements et lutte contre la vacance ;
- production de logements sociaux sans augmentation de l'assiette des résidences principales ;
- une commercialisation rapide des logements avec des Commissions d'attribution mises en place avant la livraison des logements : des taux de vacance et de rotation dans les logements très faibles ;
- une gestion du patrimoine communal par la SEM, qui est le bras armé de la Commune.

Source : entretiens Ville de Sorgues, 2018 et SEM de Sorgues, mars 2020



# B-8 ENCOURAGER LE CONVENTIONNEMENT DES PARCS PRIVÉ ET COMMUNAL EXISTANTS

## Constats

Un besoin de diversification de l'offre de logements dans les centres anciens. Outre la production d'un parc privé de qualité, attractif pour les classes moyennes et supérieures, l'enjeu consiste également à apporter une réponse aux besoins des ménages plus défavorisés en proposant une offre de logements abordables (cf. action 7), avec notamment le conventionnement des parcs privé et communal existants (avec ou sans travaux).

## Objectifs

Renforcer l'offre locative par le biais du conventionnement dans le parc privé et communal en faisant davantage connaître les dispositifs de conventionnement social de l'habitat, mobilisables par les particuliers.

## Préalables à la mise en œuvre des dispositifs (rappel PLH)

Développer le parc de logements à vocation sociale en :

- identifiant les immeubles et secteurs qui présenteraient un potentiel de conventionnement avec ou sans travaux ;

- suivant activement l'évolution des immeubles et secteurs pré-identifiés (veille immobilière à travers les DIA, suivi des demandes ADS, etc.) ;
- menant des actions de communication auprès des propriétaires bailleurs, via les sites internet des communes ou EPCI ou la réalisation de plaquettes d'informations, afin de promouvoir et rendre lisible les dispositifs d'aides financières (primes, subventions, déductions fiscales, etc.) et ainsi encourager les propriétaires bailleurs à conventionner.

## Portage de l'action et destinataires

Portage par l'EPCI, en maîtrise d'œuvre directe ou maîtrise d'ouvrage pour la réalisation des travaux de veille / inventaire, communication et organisation des partenariats. Les communes pourront également apporter un appui au repérage du potentiel de conventionnement et sensibiliser à la mobilisation des différents dispositifs.

## Modalités de mise en œuvre

La promotion des outils d'intermédiation locative, type louer abordable, via les structures relais (Soliha, Soligone, etc.) constitue un

## Cerfa - engagements des bailleurs, conventionnement Anah :

moyen de développer le parc de logements à vocation sociale.

**Le dispositif «louer abordable»** permet aux ménages modestes d'accéder à un logement avec un niveau de loyer abordable. Ce logement peut être récent ou ancien, non meublé et loué à titre de résidence principale. En contrepartie de cet engagement, les propriétaires bailleurs bénéficient d'une déduction fiscale sur leurs revenus locatifs : plus le loyer est bas et le logement situé dans une zone tendue, plus la déduction fiscale est attractive.

Le propriétaire signe une convention d'engagement avec l'Anah pour une durée de 6 ans lorsqu'il ne bénéficie pas d'aides à la réalisation de travaux ou pour 9 ans s'il bénéficie d'aides avec travaux.

À noter que le dispositif «louer abordable» est cumulable avec les autres aides de l'Anah pour réaliser des travaux de rénovation dans les logements anciens.

Le dispositif apporte également des garanties aux propriétaires bailleurs, notamment lorsque le bien est loué en intermédiation locative.

L'intermédiation locative permet à un propriétaire de confier la gestion de son bien à une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) ou un organisme agréé, en mandat de gestion ou en location. Le bien étant destiné à être loué ou sous-loué à des ménages précaires. L'intermédiation locative permet au propriétaire de bénéficier de garanties de paiement du loyer et des charges, de la remise en état du logement en cas de dégradation, ainsi qu'une gestion assurée par un organisme agréé. À cela s'ajoute une déduction fiscale plus importante, pouvant aller jusqu'à 85%.

## Enjeux du dispositif

**Le dispositif «louer abordable»** a pour objectif de créer du logement abordable dans les secteurs où le déséquilibre entre l'offre et les besoins est le plus important.

Source : [https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les\\_aides/Dispositif\\_Louer\\_abordable.pdf](https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_aides/Dispositif_Louer_abordable.pdf)

### TAUX DE DÉDUCTION APPLICABLE (en % des revenus bruts fonciers)

Zone	A/Abis	B1	B2	C
Loyer intermédiaire	30	30	15	-
Loyer social ou très social	70	70	50	-
Intermédiation locative	85	85	85	85

Source : site internet de l'Anah

# PROMOTION DU DISPOSITIF « LOUER ABORDABLE » DANS LE PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ÎLE D'OLÉRON

Le PLH de la Communauté de Communes de l'Île d'Oléron prévoit, à travers sa 2<sup>e</sup> action, d'encourager la production de logements locatifs à loyers abordables privés, notamment par la mobilisation du dispositif « Louer abordable ».

Le PLH fixe un objectif de 24 logements gérés par l'AIVS sur la durée du PLH et sur l'ensemble du territoire. La Communauté de communes prévoit, afin d'atteindre cet objectif, de soutenir le déploiement de l'AIVS de Charente-Maritime en :

- participant aux frais de mise en location du bien par l'AIVS : elle propose de prendre en charge les frais de dossier à la mise en location (environ 400 € par logement) ;
- autorisant la réalisation de logements PLS privés dans les secteurs de mixité sociale, à condition de confier la gestion des biens à l'AIVS ;
- renforçant le lien entre l'AIVS et les communes / CCAS pour alimenter le fichier des locataires potentiels et faciliter la mise en relation entre l'offre et la demande.

Source : PLH Communauté de Communes de l'Île d'Oléron, 2019-2024

## Budget et partenariats prévus pour déployer le dispositif « Louer abordable » dans le PLH

BUDGET / MOYENS HUMAINS							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Subventions aux propriétaires pour la réhabilitation de locatifs	33 000 €	33 000 €	33 000 €	33 000 €	33 000 €	33 000 €	198 000 €
Mise en location d'un logement avec l'AIVS		1 600 €	1 600 €	1 600 €	1 600 €	1 600 €	8 000 €
S'appuyer sur le CLLAJ pour mobiliser des PB	Coût inclus dans la fiche-action 8 (Développer l'offre à destination des jeunes et des saisonniers)						
Faire un recensement des logements vacants	Coût inclus dans la fiche-action 13 (Animer un réseau d'acteurs autour de la dynamique du PLH) OU Coût inclus dans la fiche-action 4 (Elaborer un plan d'action foncière) OU STAGIAIRE						
Suivi-animation de l'OPAH	Coût inclus dans la fiche-action 13 (Animer un réseau d'acteurs autour de la dynamique du PLH)						
<b>TOTAL</b>	<b>33 000 €</b>	<b>34 600 €</b>	<b>34 600 €</b>	<b>34 600 €</b>	<b>34 600 €</b>	<b>34 600 €</b>	<b>206 000 €</b>

Source : PLH Communauté de Communes de l'Île d'Oléron, 2019-2024

PARTENAIRES	
-	ANAH
-	CLLAJ Oléron
-	<b>AIVS : Alizés 17</b>

Financiers à mobiliser : ANAH / Conseil Départemental

### 3 CAS CONCRETS



**T3, 60 m<sup>2</sup>**  
960 € mensuels

**PONTOISE**  
ZONE 1

**MISE EN LOCATION AU PRIX DU MARCHÉ**  
Rendement estimé\* : 4 394 €/an

**MISE EN LOCATION AVEC DISPOSITIF LOUER ABORDABLE**  
à un niveau de loyer intermédiaire : 750 €/mois

**Pour le propriétaire**  
• abatement fiscal : 30%  
• rendement estimé : 4 662 €  
donc **+268 €/an** (+6 % environ)

**Pour le locataire**  
- 210 €/mois ou - 2 520 €/an  
(-22 % environ)



**T4, 80 m<sup>2</sup>**  
720 € mensuels

**BESANÇON**  
ZONE 2

**MISE EN LOCATION AU PRIX DU MARCHÉ**  
Rendement estimé\* : 3 296,16 €/an

**MISE EN LOCATION AVEC DISPOSITIF LOUER ABORDABLE**  
à un niveau de loyer social : 600 €/mois

**Pour le propriétaire**  
• abatement fiscal : 50%  
• rendement estimé : 4 378 €  
donc **+1 082 €/an** (+33 % environ)

**Pour le locataire**  
- 120 €/mois ou - 1 440 €/an  
(-17 % environ)

En passant par une intermédiation locative, le rendement pour le propriétaire serait de 5 033 € soit +1 737 €/an (+50 %)



**T4, 75 m<sup>2</sup>**  
585 € mensuels

**CHÂTELLERAULT**  
ZONE 1

**MISE EN LOCATION AU PRIX DU MARCHÉ**  
Rendement estimé\* : 2 678,13 €/an

**LOCATION AVEC DISPOSITIF LOUER ABORDABLE EN INTERMÉDIATION LOCATIVE**  
à un niveau de loyer social : 521,25 €/mois

**Pour le propriétaire**  
• abatement fiscal : 85%  
• rendement estimé : 3 440 €  
donc **+762 €/an** (+28 % environ)  
• paiement du loyer garanti par un tiers

**Pour le locataire**  
loyer ajusté aux ressources du ménage

\* rendement net annuel de la location après impôt, prélèvements sociaux et charges

Source : [https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les\\_aides/Dispositif\\_Louer\\_abordable.pdf](https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_aides/Dispositif_Louer_abordable.pdf)

## SENSIBILISATION AU DISPOSITIF « LOUER ABORDABLE » SUR LE SITE INTERNET DE LA CCPRO

La CCPRO a organisé plusieurs rencontres avec l'AIVS Soligone, notamment au sujet des logements conventionnés dans le cadre de la première OPAH. Quelques logements (y compris hors OPAH), dispersés dans le parc de logements de la CCPRO, sont gérés par Soligone, dont une quarantaine à Orange.

L'objectif est donc de poursuivre le conventionnement avec l'AIVS en développant davantage le dispositif «Louer abordable».

Un travail a notamment été lancé par la Commune de Courthézon pour identifier les propriétaires bailleurs et leur proposer le dispositif «louer abordable».

Source : PLH 2 CCPRO 2020-2025, [https://www.ccpro.fr/\\_/louer\\_abordable](https://www.ccpro.fr/_/louer_abordable)

The screenshot shows a website interface with a navigation menu on the left and main content on the right. The menu includes items like 'Habitat', 'Plan Local de l'Habitat', 'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain avec volet copropriétés', 'Autres dispositifs habitat' (highlighted), 'Les aides à la rénovation thermique', 'Louer abordable', 'Opération Chèque Energie durable', 'Aide aux séniors pour l'adaptation de salles de bains', 'A.G.V.', 'Espace Info Energie', and 'Actus Habitat'. The main content area is titled 'Louer abordable' and contains text explaining the scheme, contact information for ANAH and SOLIGONE AIVS®, and a link to the website.

Source : site internet de la CCPRO

# B-9 DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉE POUR LES SALARIÉS EN LIEN AVEC ACTION LOGEMENT

## Constats

Un déficit d'attractivité résidentielle pour les cadres et professions intellectuelles supérieures sur des cœurs de ville qui ont souvent des difficultés à retenir les actifs, du fait notamment d'une offre de logements peu diversifiée. À cela s'ajoutent des dispositifs d'aides à l'accès et au maintien dans le logement, en faveur des salariés et des jeunes, qui ne sont pas toujours bien identifiés par les publics concernés.

## Objectifs

Répondre aux besoins en logements générés par le développement économique en donnant la possibilité aux actifs de limiter leurs déplacements domicile-travail et en intégrant les questions d'habitat aux réflexions sur la stratégie de développement économique du territoire.

## Préalables à la mise en œuvre des dispositifs (rappel PLH)

Inscrire sa politique de l'habitat dans la dynamique de développement économique en :

- articulant la politique intercommunale de l'habitat à la stratégie de développement économique du territoire ;
- formalisant un partenariat avec Action Logement qui portera sur :
  - la promotion des dispositifs d'intervention qu'Action Logement porte au profit des salariés et des jeunes (actifs ou en formation) pour en améliorer la lisibilité ;
  - la promotion des dispositifs d'aides à l'accession à coût maîtrisé ;
  - l'amélioration de la connaissance des besoins des salariés, via la réalisation d'une étude sur les besoins emploi-logement sur le territoire ;
  - une concertation étroite pour les attributions de logements sociaux, pour lesquels Action Logement et les collectivités disposent de contingents de réservation.

## Portage de l'action et destinataires

Portage par l'EPCI pour le lancement de la démarche, l'organisation des rencontres avec Action Logement et la signature de la Convention Cadre. Il s'agira, pour Action

Logement, d'apporter son expertise et de communiquer sur ses dispositifs.

Les acteurs économiques, tels que la CCI, VPA, pôle Emploi, les associations d'entrepreneurs, la CDC et les acteurs de l'habitat sont à mobiliser par l'EPCI afin de définir sa stratégie de développement économique, en lien avec sa politique de l'habitat.

## Les aides et prêts Action Logement

Les aides et prêts Action Logement sont destinés aux salariés d'une entreprise du secteur privé d'au moins 10 salariés. Ces aides sont différenciées selon qu'elles s'adressent aux locataires ou aux propriétaires.

## Les aides à destination des locataires

### • La garantie Visale

Elle constitue une caution, souscrite gratuitement par Action Logement, pour prendre en charge le paiement du loyer, des charges locatives et des dégradations, en cas de défaillance du locataire et sur toute la durée d'occupation du logement.

Si la garantie est mobilisée, Action Logement rembourse le bailleur et le locataire doit par la suite rembourser l'ensemble des sommes à Action Logement.

Le logement doit être loué à titre de résidence principale dans le parc locatif privé ou social.

Elle s'adresse à tout salarié de plus de 30 ans entrant dans un logement dans les 6 mois suivants sa prise de fonction, quel que soit son contrat de travail (à l'exception des CDI confirmés), aux jeunes de moins de 30 ans étudiants, alternants ou quelque soit leur situation professionnelle, aux personnes éligibles au bail mobilité (locataires en formation professionnelle, étudiants, volontaires dans le cadre d'un service civique, salariés en mutation professionnelle ou en mission temporaire), aux salariés éligibles au dispositif Louer Pour l'Emploi ou tout ménage dont le logement est géré par un organisme agréé AIVS.

Cette garantie permet de renforcer le dossier du locataire, de sécuriser les revenus locatifs du bailleur et de l'assurer contre les dégradations du logement. Elle dispense également le locataire de toute autre caution.

Les démarches sont réalisées en ligne via le site [www.visale.fr](http://www.visale.fr).

À noter : la garantie Visale remplace la garantie Loca-Pass depuis, mais 2019.

- **L'avance loca-Pass**

Cette avance constitue un crédit accordé sans intérêt à un locataire pour le paiement de son dépôt de garantie.

Elle s'adresse aux salariés ou préretraités d'une entreprise du secteur privé, aux jeunes de moins de 30 ans en formation professionnelle, recherche d'emploi, bénéficiant d'une bourse ou en situation d'emploi (en CDD ou en stage d'au moins 3 mois au moment de la demande ou cumulant un ou plusieurs CDD de 3 mois au cours des 6 derniers mois avant la demande).

Le prêt est limité à un montant maximum de 1 200 € et doit être remboursé sur 25 mois maximum avec un différé de paiement de 3 mois maximum, une mensualité de 20 € maximum et, en cas de départ du logement avant la dernière échéance, le locataire devra rembourser le prêt dans un délai maximum de 3 mois après le départ.

- **L'aide Mobili-Jeune**

Cette aide est une subvention qui s'adresse aux jeunes locataires de moins de 30 ans en formation professionnelle en alternance (en contrat de professionnalisation ou d'alternance) percevant au maximum le SMIC.

Elle est comprise entre 10 et 100 € par mois après déduction des APL et versée tous les 6 mois pendant la durée de la formation professionnelle.

- **Louer pour l'emploi**

Ce dispositif met à disposition une offre de leurs services à la carte pour les bailleurs privés. L'objectif est de mobiliser une offre locative privée accessible sur une durée allant de 3 à 9 ans et de faciliter les parcours emplois / logement des salariés. Il s'adresse aux salariés des entreprises du secteur privé en mobilité professionnelle et/ou géographique, soit 1<sup>er</sup> emploi, reprise d'emploi, mutation, changement d'employeur.

L'offre se compose de trois formules : *le pack sécurisation* (sécurisation locative complète des loyers et charges et éventuellement des dégradations locatives), *le pack sécurisation +* (aide à la mise en location), *packs rénovation et rénovation +* (option d'aide à la rénovation énergétique à travers l'octroi d'une subvention).

## Les aides à destination des propriétaires

- **Le prêt acquisition ou «1% logement»**

Ce prêt est accessible pour l'achat d'un bien dans l'ancien, le neuf ou pour la construction d'une maison individuelle. Sa durée est libre, mais ne peut dépasser 20 ans. Il ne peut représenter plus de 30% du coût total de l'opération dans la limite des plafonds fixés par zonage.

- **Les prêts travaux**

Il en existe plusieurs types : pour l'agrandissement, pour l'amélioration de la résidence principale, pour l'amélioration de la performance énergétique, en faveur des copropriétés dégradées ou pour l'adaptation du logement des personnes handicapées.

Ils sont d'un montant maximum de 10 000 € remboursables sur 10 ans et sont destinés aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs qui réalisent des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

- **Le refinancement de prêts immobiliers**

Ce prêt permet de refinancer en partie ou en totalité un prêt immobilier pour une résidence principale. Il s'agit d'un prêt réduit d'un montant maximum de 40 000 € dont la durée est librement déterminée. Les bénéficiaires sont les propriétaires en situation de déséquilibre financier suite à une contrainte ne relevant pas d'une volonté délibérée. Il permet ainsi de financer un prêt trop coûteux ou des retards de remboursement.

- **L'allégement de charges de logement**

Ce prêt à taux réduit, d'un montant maximum de 18 000 € et sans limite de durée, correspond à une avance adressée à un propriétaire (ou locataire) pour lui permettre de réduire les charges liées au logement. Il s'adresse aux propriétaires (ou locataires) en situation de déséquilibre financier lié à une diminution de ses revenus, une augmentation des charges immobilières ou au dépôt d'un dossier de surendettement.

- **L'aide Mobili-Pass**

L'aide s'adresse aux salariés en mobilité professionnelle, dont la distance entre l'ancienne et la nouvelle résidence est supérieure à 70 km ou dont le temps de transport entre le nouveau logement et le lieu de travail est supérieur à 1h15. Elle peut prendre la forme d'une subvention ou d'un prêt à taux réduit remboursable sur 36 mois maximum et vise à couvrir certaines dépenses liées à la mobilité professionnelle.

Source : <https://www.moneyvox.fr/credit/1pourcent-logement-suite.php> ; <https://www.actionlogement.fr/>

## Les aides Action Logement attribuées dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville<sup>1</sup>

Action Logement est un des principaux partenaires financiers du programme "Action Cœur de Ville", lancé par l'état en 2018. En plus de ses aides classiques, il est fortement mobilisé en soutien à cette politique publique avec la mise en place d'un dispositif spécifique.

### Champ d'intervention

Intervenant sur le volet habitat du dispositif "Action Cœur de Ville", le Groupe Action Logement accompagne, par de nombreuses aides, les bailleurs, propriétaires occupants et locataires salariés.

En plus des aides dites de droit commun, présentées précédemment, il s'est également engagé, auprès de l'état, à investir 1,5 milliard d'euros pour la production d'une offre de logements renouvelée en cœur de ville.

### Objectifs

En lien avec les Communes, les aides financières sont destinées à accompagner les porteurs de projets (bailleurs sociaux, investisseurs privés), dans le requalification du bâti des centres de villes moyennes.

L'objectif étant de proposer des logements hautement qualitatifs pour contribuer à l'attractivité des cœurs de ville et attirer davantage les salariés en centre-ville. Cela devant permettre de favoriser le rapprochement emploi-logement, par une offre de logements adaptée aux besoins des salariés et des entreprises.

### Les opérations financées

Le financement proposé, à hauteur de 1 000€ TTC/ m<sup>2</sup> de surface habitable (selon montant des travaux éligibles), vise le financement des opérations :

- d'acquisition-amélioration d'immeubles entiers ;
- d'acquisition de locaux ou d'immeubles entiers en vue de leur transformation en logements ;
- de réhabilitation d'immeubles entiers.

## Le financement

Les logements financés sont soumis à condition de ressources et plafonds de loyers.

Des prêts à long terme amortissables sont proposés avec des conditions variables selon le type de projet (parc social locatif, accession sociale, parc locatif privé - cf. tableau ci-après).

Des subventions peuvent également être attribuées allant jusqu'à 50% du coût des travaux.

Ces financements peuvent être cumulés, sous conditions, avec :

- d'autres aides d'Action Logement comme "la garantie VISALE" et les packs "Louer Pour l'Emploi" ;
- les aides de l'Anah ;
- les aides fiscales liées au logement.

<sup>1</sup> Source : <https://www.actionlogement.fr/investir-utile/action-coeur-de-ville>

## UNE DOCUMENTATION MISE À DISPOSITION PAR ACTION LOGEMENT POUR LES FINANCEMENTS D'ACTION CŒUR DE VILLE

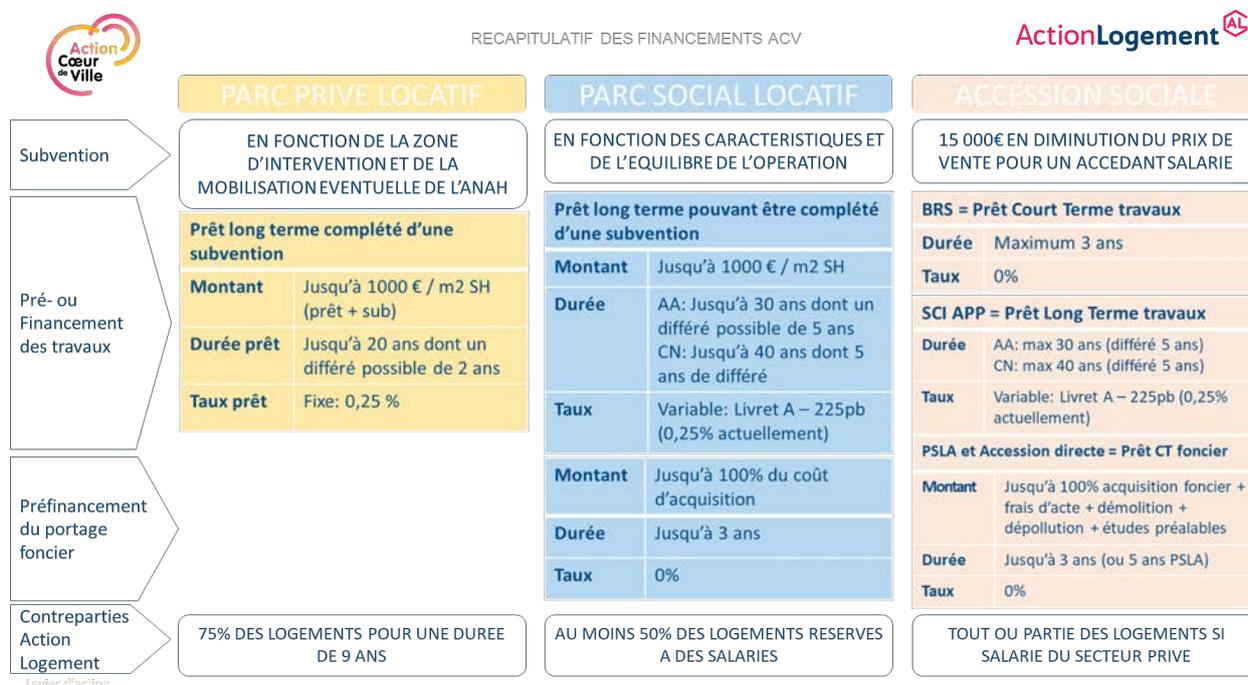
Des "fiches produits" sont mises à disposition par Action Logement pour préciser les modalités de financement selon le type d'opération et d'investisseur.

Les fiches produits téléchargeables sur le site [actionlogement.fr](http://actionlogement.fr) :

- "opérations locatives relevant du parc privé" ;
- "investisseurs privés" ;
- "opérations locatives relevant du parc locatif social et intermédiaire" ;
- "opérations locatives relevant de l'accession sociale à la propriété.

Source : <https://www.actionlogement.fr/investir-utile/action-coeur-de-ville>

## RÉCAPITULATIF DES FINANCEMENTS ACTION CŒUR DE VILLE



Source : <https://www.actionlogement.fr/investir-utile/action-coeur-de-ville>

## LA CONVENTION-CADRE ENTRE ACTION LOGEMENT ET METZ MÉTROPOLE

Cette convention, signée pour la période 2019-2022, permet d'articuler la politique de l'habitat aux stratégies de développement territorial.

Elle a pour objectif de mieux informer les salariés sur les aides et services proposés par Action Logement pour accompagner leur parcours professionnel et renforcer le lien habitat-emploi.

Ce partenariat s'articule autour de trois engagements :

- «analyser les besoins des salariés du territoire et partager les conclusions ;
- accompagner les salariés dans leur parcours résidentiel, notamment les jeunes actifs, les salariés en mobilité ou ceux rencontrant des difficultés pour accéder à un logement ou s'y maintenir ;
- informer les entreprises sur les produits et services d'Action Logement, par des démarches individuelles ou collectives.»

Les objectifs de cette convention s'inscrivent dans la lignée des orientations du PLH, visant à favoriser la mixité sociale, favoriser le parcours résidentiel des salariés et contribuer à la rénovation et à la mobilisation du parc privé, conventionné Anah notamment.

Le comité de pilotage du PLH assure le suivi de cette convention.

Source : <https://groupe.actionlogement.fr/action-logement-et-metz-metropole-un-partenariat-pour-le-logement-des-salaries>

## LA CONVENTION-CADRE ENTRE ACTION LOGEMENT ET SAINT-NAZAIRE AGGLOMÉRATION (CARENE)

Signée en 2018, la convention poursuit les objectifs du PLH visant à renforcer l'attractivité résidentielle du territoire en permettant aux salariés d'améliorer leur parcours résidentiel. Action logement poursuit, à travers cette convention, 3 types d'actions :

- optimiser les dispositifs : en améliorant la communication aux salariés, en menant un projet de Maison de l'Habitant, en coordonnant les politiques d'accueil, d'information des demandeurs et d'attribution en lien avec la CIL, en favorisant l'accession abordable à la propriété (via le PTZ, la cession de lots à prix abordables et la vente HLM) et en facilitant l'accès au logement des jeunes (via le dispositif Visale notamment) ;
- contribuer à l'attractivité de la ville : en aidant à la rénovation énergétique du parc privé pour les propriétaires bailleurs, via notamment le dispositif «Louer pour l'emploi», pour accompagner la mobilité géographique des actifs, ou en participant au volet logement du dispositif «Cœur de ville» ;
- financer le renouvellement urbain, dans le cadre du NPNRU.

Source : <https://groupe.actionlogement.fr/action-logement-et-la-carene-s-engagent-pour-le-logement-des-salaries>

# EXEMPLES D'OPÉRATIONS ACTION CŒUR DE VILLE FINANCÉES PAR ACTION LOGEMENT

*Ilot Raspail Nord Ouest, Carpentras*  
*Acquisition et amélioration de plusieurs bâtiments, SCI Raspail*

ActionLogement 

**Ilot Raspail Nord Ouest, 84200 CARPENTRAS**



- Logements actuellement vacants et délabrés, inscrits dans un périmètre PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés)
- 18 logements conventionnés
- 10 T2, 8 T3
- Parking en silo à l'extérieur de l'ilot et mutualisé pour répondre à la demande de stationnement

SH totale	1061 m <sup>2</sup>
Prix de revient total prévisionnel	1900 000 €
Montant financement ACV	53%



Avant

© SCI Raspail



Après

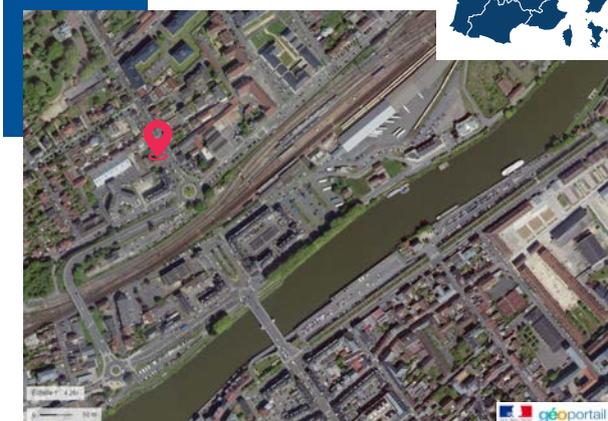
© Jean-Michel Borderies et Grégory Labourier

*Square Acary, Compiègne*  
*Démolition-reconstruction d'un immeuble de 31 logements locatifs sociaux et 8 logements individuels en accession sociale*

ActionLogement 

**Square Acary, 27-29 rue d'Amiens, 60200 COMPIÈGNE**

**Clésence**   
 Groupe ActionLogement



- Ancien dépôt d'autocars de l'entreprise de transport Acary, dans le quartier de gare
- Programme mixte de 8 maisons de ville en accession sociale et de deux résidences collectives (23 et 8 logements)
- 2 T1, 17 T2, 12 T3 et 8 T4

SH totale	1600 m <sup>2</sup>
Prix de revient total prévisionnel	1000 000 €
Montant financement ACV	22%



Avant

© Clésence



Après

© Clésence



© Clésence

Source : [https://www.actionlogement.fr/sites/als/files/documents/pdf/acv/panorama\\_des\\_operations\\_sept2020.pdf](https://www.actionlogement.fr/sites/als/files/documents/pdf/acv/panorama_des_operations_sept2020.pdf)



# 03

## *Cadre de vie*

- 86 - C.1 - Mise en place de zones de circulation apaisée : zone 30, zone de rencontre, aire piétonne*
- 92 - C.2 - Réalisation d'aménagements pour les modes actifs*
- 100 - C.3 - Mise en place d'une politique de stationnement*
- 108 - C.4 - Qualité des espaces publics : mobilier urbain, revêtement, usages...*
- 114 - C.5 - Bonne gestion du patrimoine arboré*
- 122 - C.6 - Désimperméabilisation et végétalisation*
- 132 - C.7 - Végétalisation participative*
- 138 - C.8 - Réintégrer l'eau dans la ville*
- 140 - C.9 - Traduction des actions cadre de vie dans les PLU et PLUi*

# C-1 MISE EN PLACE DE ZONES DE CIRCULATION APAISÉE

Il existe trois types de zones de circulation apaisée :

## AIRE PIÉTONNE :

**Usagers :**

Piétons et cyclistes.

Véhicules liés à la desserte.



**Lieux concernés :**

Lieux dédiés aux piétons, pour lesquels on peut réduire à quelques véhicules autorisés la circulation motorisée.

**La mise en oeuvre de ce type de zone est notamment à privilégier au niveau des centres-villes, sur les rues où l'on souhaite développer le commerce.**

## ZONE DE RENCONTRE :

**Usagers :**

Tous.

**Lieux concernés :**

Lieux où l'on souhaite privilégier la vie locale en donnant la priorité aux piétons sur la circulation des véhicules motorisés, celle-ci restant possible à vitesse réduite.

**La mise en oeuvre de ce type de zone peut notamment être privilégiée au niveau des centres historiques.**

## ZONE 30 :

**Usagers :**

Tous.

**Lieux concernés :**

Lieux où l'on souhaite maintenir la circulation et la vie locale en trouvant un compromis et en modérant la vitesse.

**La mise en oeuvre de ce type de zone peut notamment être privilégiée au niveau du pourtour des centres historiques, voire même être étendue à l'ensemble d'une commune (hors artères principales).**

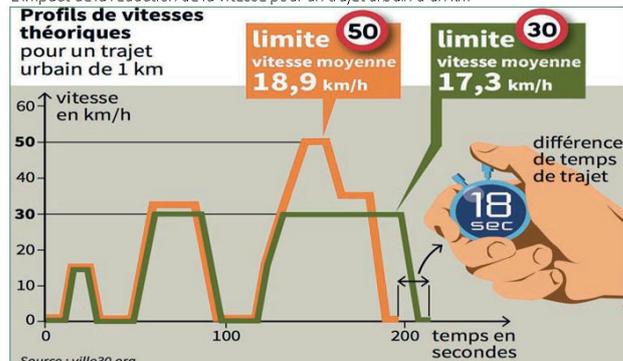


## LES AVANTAGES DE LA VOIRIE APAISÉE ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Source : AURM, agence d'urbanisme de la région mulhousienne. La voirie apaisée dans m2A, quels développements possibles ? Mai 2018

### Un impact minime sur la vitesse moyenne de circulation en agglomération :

L'impact de la réduction de la vitesse pour un trajet urbain d'un km



La réduction de la limitation de vitesse de 50 à 30 km/h a un impact très minime sur la vitesse moyenne de circulation dans une agglomération.

Source : ville30.org

### Réduire le nombre d'accidents et leur gravité :

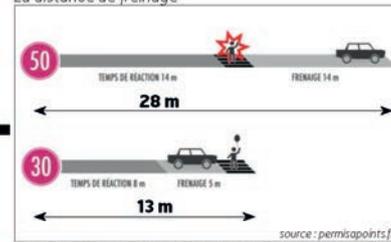
- À 50 km/h, la collision entre une voiture et un piéton peut être fatale ;
- une diminution de la vitesse à 30 km/h permet de diminuer la fréquence et la gravité des accidents.

#### Le cône de visibilité



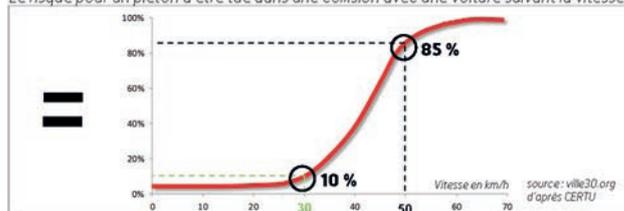
En réduisant la vitesse, on augmente le champ de vision du conducteur.

#### La distance de freinage



Le passage de la vitesse des voitures de 50 km/h à 30 km/h permet de diviser par deux la distance de freinage du véhicule

#### Le risque pour un piéton d'être tué dans une collision avec une voiture suivant la vitesse



À 30 km/h, le taux de mortalité des piétons est 9 fois moins important qu'à 50 km/h.

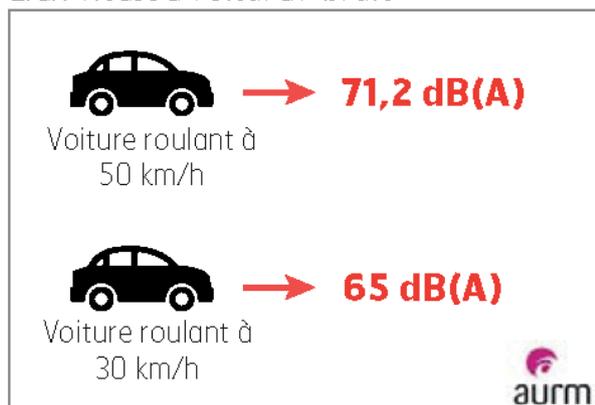
Sources : AURM, permisapoints.fr, ville30.org d'après CERTU

Source : Charte cyclable FFCT

### Diminuer les nuisances sonores et fluidifier le trafic :

Le niveau sonore baisse lorsque la vitesse diminue, même si le trafic est dense.

*Lien vitesse voiture / bruit*



La **corrélation** entre la vitesse des voitures et les émissions de bruit.

Sources : AURM

### Des aménagements frugaux :

Les zones de circulation apaisées peuvent être mises en oeuvre pour un coût modeste : marquage au sol, jardinières...

Aucun aménagement spécifique pour les cycles (bandes, pistes...) n'est nécessaire.

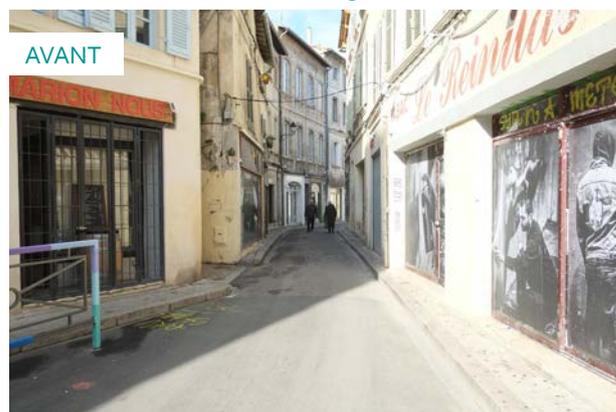


### Améliorer le cadre de vie et l'attractivité commerciale :

Les voies apaisées permettent de redonner une qualité d'usage. La rue devient plus attractive pour les commerces et les habitants. Des animations peuvent également attirer plus de chalands et ainsi augmenter la fréquentation des commerces locaux.

Sur Avignon, au niveau du quartier Bonneterie/ les Halles, on observe un taux de vacance des RDC commerciaux inférieur à 5% alors, qu'avant les travaux de requalification, il dépassait les 50% (des actions sur la vacance des locaux commerciaux ont été menées en parallèle).

*Rue de la Bonneterie - Avignon :*

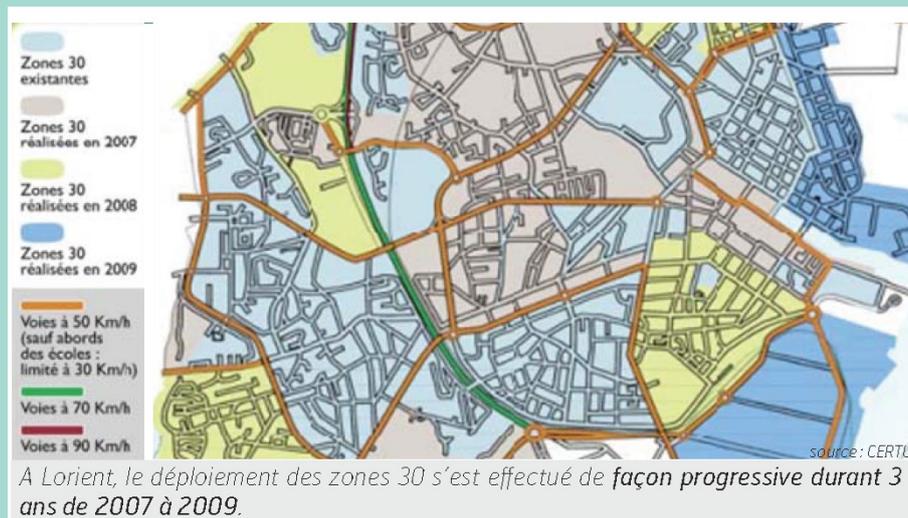


Source des photos : Ville d'Avignon

## LORIENT : UN DÉPLOIEMENT PROGRESSIF EN ASSOCIANT LES HABITANTS

"Des réunions de concertation publiques ont permis d'impliquer les habitants. Les élus, les techniciens et les habitants ont co-construit des principes d'aménagements lisibles et adaptés aux spécificités de chaque secteur. Le déploiement des zones 30 a été réalisé par étapes de 2007 à 2009 (installation de signalétique et campagne de communication) pour un coût de 300 000 euros. Le choix a été fait d'une signalétique simple."

Source : AURM, agence d'urbanisme de la région mulhousienne. La voirie apaisée dans m2A, quels développements possibles ? Mai 2018



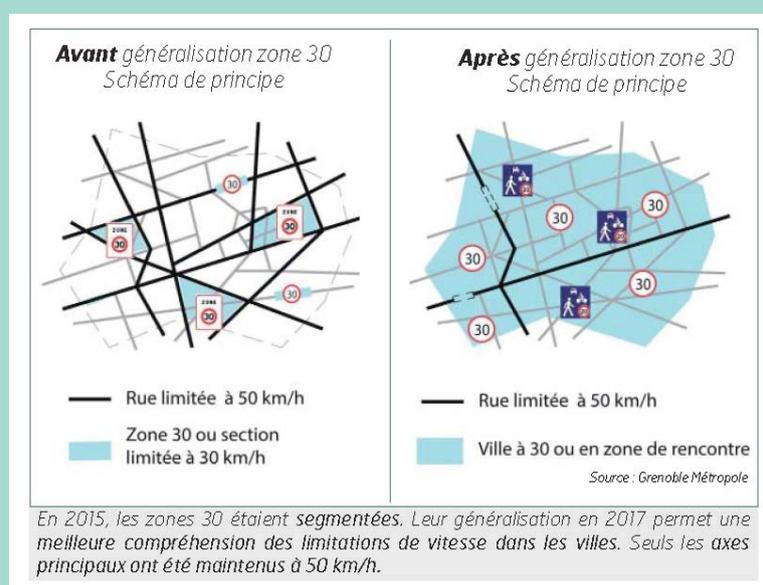
Source : CERTU

## GRENOBLE : DES PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENTS DES HABITANTS ET DES COMMUNES

"Depuis le 1er janvier 2016, à l'initiative de la Métropole, Grenoble et 14 communes de l'agglomération ont généralisé la limitation de vitesse en ville à 30km/h. Les rues à 50 km/h sont devenues une exception.

Les communes sont invitées à proposer à la Métropole des opérations participant à l'apaisement des rues. L'agglomération a également ouvert une boîte à idées afin d'appeler les habitants à proposer des solutions de réaménagement de leurs rues : végétalisation, zones de rencontres, mobilier urbain... Ces propositions peuvent faire l'objet de subventions."

Source : AURM, agence d'urbanisme de la région mulhousienne. La voirie apaisée dans m2A, quels développements possibles ? Mai 2018



Source : Grenoble métropole

## AVIGNON : POURSUITE DE LA PIÉTONNISATION DU CENTRE-VILLE

La commune d'Avignon poursuit la piétonnisation de son centre-ville. On peut notamment citer les rues des 3 Faucons et de la Bonneterie.

Au niveau du quartier des 3 Faucons, les aménagements réalisés ont accéléré la rénovation d'immeubles anciens comportant des RDC vacants qui sont aujourd'hui occupés par des commerces. Les restaurateurs ont également pu installer des terrasses, qui viennent animer l'espace public.

AVANT



APRÈS



Source des photos : agence paysages - P.Le Maner

La place Saint-Didier a été piétonnisée et le stationnement supprimé.

Conséquences : le cadre de vie a été amélioré et de nouveaux usages sont apparus (terrasses des restaurants, lieux de manifestations diverses : marchés, animations à Noël, etc.).

AVANT



Source : ville d'Avignon

APRÈS



Source : ville d'Avignon

## CARPENTRAS

La place de la mairie a été requalifiée et apaisée. Plusieurs places de stationnement ont été supprimées.

Conséquences : redynamisation de la place et de la rue des Halles (située juste derrière la place) avec, notamment, l'ouverture de nouveaux commerces et restaurants, la requalification des façades de certains restaurants existants, une plus grande fréquentation piétonne, etc.



Source : ville de Carpentras



Source : ville de Carpentras



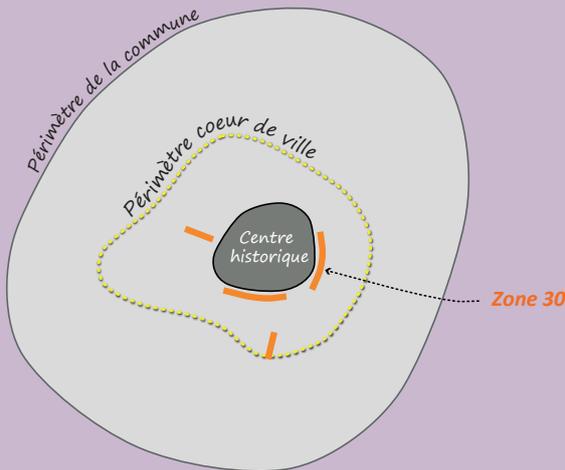
# EXEMPLE DE MISE EN APPLICATION POSSIBLE SUR LE TERRITOIRE

Une majorité de communes sur le territoire a mis en place des zones de circulation apaisée, mais souvent au coup par coup, sans stratégie globale à l'échelle de la commune.

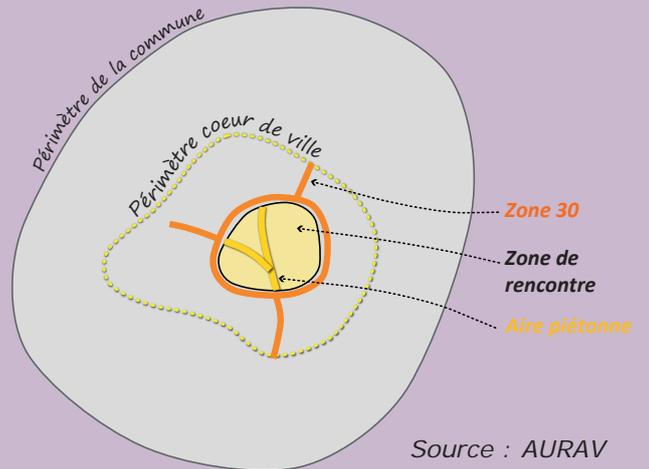
## Préconisations :

- mettre en place des aires de rencontre au niveau des centres historiques ;
- mettre en place des aires piétonnes au niveau de rues commerciales stratégiques ;
- généraliser les zones 30, notamment, autour des centres historiques.

Situation actuelle pour de nombreuses communes :



Situation idéale (les zones 30 peuvent être étendues sur la totalité de la commune) :



Source : AURAV

## Exemples de possibilités de mise en place d'une zone 30 :

Les coûts de mise en oeuvre sont relativement faibles : panneaux + marquage au sol + plateau piéton éventuel (plateau : 10 000 à 40 000 euros en fonction du contexte urbain).

### Entrée dans une zone 30 :

2 scénarios d'aménagement plus ou moins coûteux :

SCÉNARIO 1



SCÉNARIO 2



Source : AURAV

### Aménagement au niveau d'une traversée stratégique :



AVANT



SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT

Source : AURAV

# C-2 RÉALISATION D'AMÉNAGEMENTS POUR LES MODES ACTIFS

Les éléments de cadrage ci-après sont, en partie, issus des fiches pratiques du CEREMA et de la charte cyclable de la FFCT.

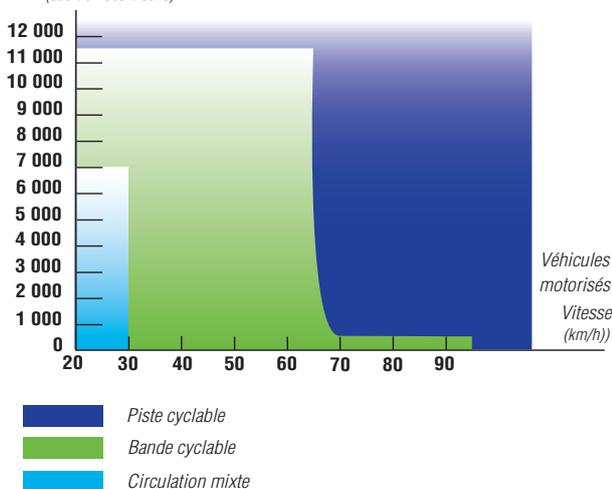
L'article L228-2 du code de l'environnement stipule qu'«à l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines, à l'exception des autoroutes et voies rapides, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation. L'aménagement de ces itinéraires cyclables doit tenir compte des orientations du plan de déplacements urbains, lorsqu'il existe».

Cela signifie donc que dans le cadre de toute requalification ou création de voies, situées dans les limites de l'agglomération (fixées par arrêté du maire), des aménagements pour les cycles doivent être réalisés.

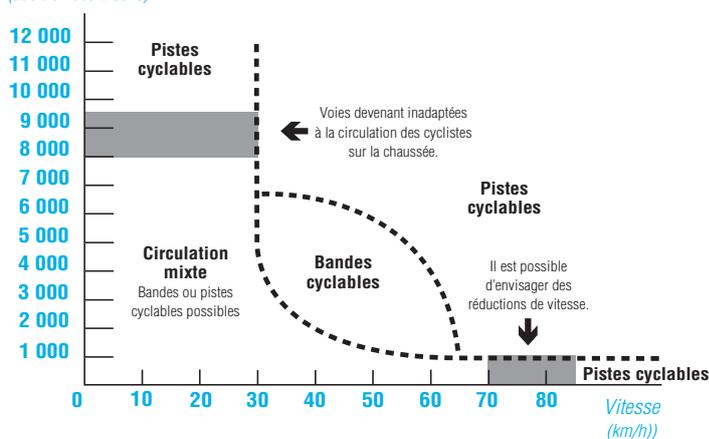
## DES AMÉNAGEMENTS QUI DOIVENT ÊTRE ADAPTÉS AU CONTEXTE :

Le type d'aménagement à mettre en oeuvre doit être adapté à chaque situation et prendre, notamment, en compte le trafic véhicules journalier et la vitesse des véhicules. En effet, les risques auxquels s'exposent les cyclistes ne sont pas les mêmes : lorsqu'un cycliste est heurté à 70 km/h, il est tué 9 fois sur 10. À 50 km/h, le taux de mortalité est d'environ 50%. À 30km/h, ce taux passe à 5% et à cette vitesse les accidents sont plus rares (*Source : Charte cyclable FFCT*).

Trafic véhicules motorisés en v/j  
(addition des 2 sens)



Trafic en v/j  
(addition des 2 sens)



Hiérarchisation de la voirie. Choix d'un aménagement : schéma théorique proposé par les Pays-Bas

Source : © Charte cyclable - FFVélo

## BANDES CYCLABLES :

Largeurs préconisées par le CEREMA : 1m50 minimum, 2m maximum afin d'éviter le stationnement illicite.

Y ajouter 50cm dans le cadre d'une bande cyclable située le long d'une bande de places de stationnement longitudinal.

Pour le passage d'obstacles ponctuels, sauf impossibilité technique avérée, on évitera absolument de descendre en dessous de 1 m, hors marquage.

Le CEREMA préconise l'utilisation de bandes «là où le trafic est moyen et pour une vitesse de l'ordre de 50km/h».



Avignon - Source : © Olivier Marquet

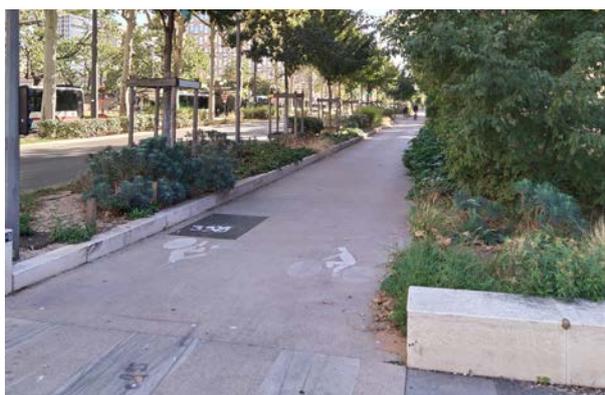
## PISTES CYCLABLES :

Largeurs préconisées par le CEREMA :

- 2m pour une piste unidirectionnelle ;
- 3m pour une piste bidirectionnelle.

Remarque :

La charte cyclable de la FFCT indique que les pistes impliquent «de graves inconvénients de cohabitation avec les piétons, des problèmes de sécurité lors du raccordement au niveau des carrefours et enfin des problèmes liés au nettoyage (accès des balayeuses)». L'utilisation de la piste cyclable peut être intéressante dans le cadre d'itinéraires longs (au moins 500 m) où les intersections sont peu fréquentes ou au niveau de voies où le trafic est important.



Lyon

## Pistes au niveau du trottoir :

Largeurs préconisées : 1m50 pour les cycles (dans un sens) et 1m40 pour les piétons, libre de tout obstacle (l'AFNOR recommande une largeur minimum de 1m80 pour les piétons - fascicule P98-350).

La piste cyclable doit être réalisée côté chaussée afin d'éviter tout conflit avec les personnes qui sortent des propriétés le long du trottoir.

Remarques :

Ce type de piste doit être séparée physiquement et plus ou moins éloignée du trottoir en fonction de l'emprise disponible, soit par une bordure, un muret, une partie végétalisée... Une simple ligne blanche ne suffit pas.

Ce type d'aménagement est de manière générale peu conseillé, notamment du fait des problèmes de cohabitation qu'il peut engendrer entre piétons et cyclistes.



Strasbourg

## Pistes à hauteur intermédiaire entre trottoir et chaussée :

La piste à hauteur intermédiaire combine les avantages des bandes et des pistes cyclables. Elle est facilement transformable en bande à l'approche des carrefours, sépare clairement les piétons et les cyclistes et de permet aux automobilistes de bien voir les cyclistes.

Ce type de piste est largement utilisé dans certains pays précurseurs en matière d'aménagement pour les cycles comme le Danemark par exemple.



Source : Dr. Victor Wong / Shutterstock.com

## LA CHAUSSEE À VOIE CENTRALE BANALISÉE :

Largeurs préconisées : Création d'une bande centrale de 2m50/3m minimum (en fonction de la vitesse autorisée) avec des bandes latérales de 1m50 minimum.

Remarques :

« La CVCB est une chaussée étroite sans marquage axial dont les lignes de rive sont rapprochées de son axe. Les véhicules motorisés circulent sur une voie centrale bidirectionnelle et les cyclistes sur la partie revêtue de l'accotement appelée rive. La largeur de la voie ouverte aux véhicules motorisés est insuffisante pour permettre le croisement, ces derniers empruntent donc la rive lorsqu'ils se croisent, en vérifiant auparavant l'absence de cyclistes.

Ce type d'aménagement n'est à envisager que si l'ensemble des solutions possibles pour prendre en compte les cyclistes a été examiné. Par exemple, la CVCB peut être envisagée dans les cas suivants :

- rétablissement d'une continuité entre deux voiries pourvues d'aménagements cyclables ;
- sur une portion courte très contrainte, par exemple lors d'un passage sur ouvrage d'art ;
- volonté de maintenir une voirie étroite à double sens et de conserver une vitesse limite supérieure à 30 km/h (en agglomération, cette situation devrait se limiter aux voiries principales) ;
- fortes contraintes foncières et topographiques.»

La CVCB convient à des voiries limitées à 50 ou 70 km/h et pour des trafics allant jusqu'à environ 5 000 véhicules/jour (dans les deux sens).

Source : Fiche n°37, Chaussée à voie centrale banalisée, CEREMA.



Source : Ville d'Avignon

Avenue De Lattre de Tassigny, Villeneuve-lez-Avignon



Boulevard Gambetta, Avignon



Confluence, Avignon



Source : Ville Avignon, © Alexandre Granie

## LA VÉLORUE :

Le concept de vélorue a été inventé dans les années 1980 en Allemagne. En France, la première vélorue a été créée en 2017 à Strasbourg.

Il s'agit de rues résidentielles où la priorité est donnée aux vélos. En France, il est interdit de dépasser les cyclistes : les voitures doivent donc adapter leur vitesse et suivre le ou les cyclistes.

Les véhicules motorisés continuent à avoir accès à ces rues pour la desserte locale, mais n'ont aucun intérêt à les utiliser pour le transit. La mise en place de ce type d'aménagement peut ainsi permettre de réduire le trafic sur certaines voies résidentielles.

### Exemple de Strasbourg (Quai du Brulig) :



Source photo : Isenmann/ADEUS

### Exemple d'Avignon, mise en place d'une vélorue pendant le confinement



Un marquage spécifique, constitué de la figurine vélo et d'un double chevron (en France), est matérialisée au milieu de la chaussée afin que le cycliste se positionne au milieu de la rue.

La vitesse y est limitée à 30km/h.

Critères (cumulatifs) d'implantation des vélorues :

- sur les rues étroites où des bandes et pistes ne sont pas aménageables ;
- sur des secteurs résidentiels ;
- là où le trafic motorisé est faible ;
- sur les rues avec un fort potentiel cyclable (entre deux itinéraires cyclables par exemple).

### Exemples de types d'aménagement de vélorues dans d'autres pays :



Source : Copenhagenize France

## LA VOIE VERTE :

Une voie verte est une « route exclusivement réservée à la circulation des véhicules non motorisés à l'exception des engins de déplacement personnel motorisés, des piétons et des cavaliers » (Art. R. 110-2 du code de la route).

«La notion de « route » confirme d'ores et déjà que la voie verte doit être considérée comme une emprise indépendante en site propre et non comme une dépendance d'une voie existante : par exemple, un trottoir ne peut pas être considéré comme une voie verte» (Source : Fiche CEREMA n°04, la voie verte, maillon d'un réseau cyclable urbain et piéton).

«La circulation y est donc autorisée de droit pour les cyclistes, sans limitation de vitesse et pour les piétons, en tous sens. Il appartient aux usagers de ces voies d'adopter un comportement de respect mutuel (en particulier pour les cyclistes, usagers plus rapides)» (Source : Fiche CEREMA n°26, Piétons et cyclistes : quelle cohabitation dans l'espace public?).

Largeur recommandée : 3 m minimum. 5 m lorsque la fréquentation du site est plus importante.

Pour une passerelle, une largeur minimum de 3 m est recommandée. En cas de faible fréquentation et si l'ouvrage est court (5 à 20 m), un rétrécissement à 2.50 m reste acceptable (Source : Fiche CEREMA n°04, la voie verte, maillon d'un réseau cyclable urbain et piéton).



Loriol-du-Comtat - Source : Hocquel A. - Vaucluse Provence Attractivité



Le chemin des canaux, Avignon - Source : Ville d'Avignon



Voie verte, Confluence, Avignon - Source : Ville Avignon

## ÉVOLUTIVITÉ ET SÉCURISATION DES AMÉNAGEMENTS :

Des exemples intéressants de sécurisation de bandes cyclables, grâce à des séparations légères, ont été mis en oeuvre dans certaines villes. Ce type de séparation a plusieurs avantages :

- rapidité de mise en oeuvre et faible coût (10 fois moins cher qu'une piste cyclable) ;
- plus sécurisant qu'une bande cyclable ;
- permet de protéger une zone spécifique (ex. : virage) ou de tester un corridor cyclable avant de mettre en oeuvre un aménagement plus définitif.



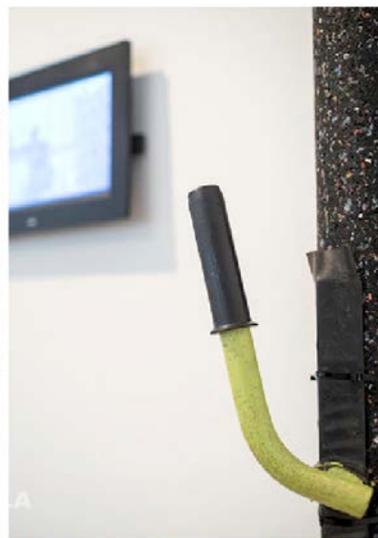
*Exemple de Dublin et Montréal*

*Source photos : Copenhagenize France*



## MOBILIER ADAPTÉ :

La mise en oeuvre de mobilier adapté aux cyclistes, notamment au niveau des carrefours, permet de rendre la pratique plus aisée en milieu urbain.



*Source photos : Copenhagenize France*

Musée du design - Hongrie

## ZONES DE CIRCULATION APAISÉE :

La mise en oeuvre de zones de rencontre et d'aires piétonnes dispensent de la réalisation d'aménagements spécifiques pour les cycles. En effet, le principe appliqué sur ces zones est le partage de la voie entre tous les usagers.

Ce type de zone doit cependant être mis en place sur des secteurs adaptés et leur aménagement doit permettre de faire respecter les limitations de vitesse. Mettre un simple panneau en entrée de zone ne suffit pas.

## OBJECTIFS À POURSUIVRE :

- aménager les voies pour les modes actifs afin d'encourager leur pratique et augmenter leur part modale ;
- sécuriser les déplacements cyclables ;
- placer les centres-villes au coeur du maillage modes actifs ;
- relier le coeur de ville aux axes modes actifs structurants (Via Rhona et Via Venaissia par exemple).

## COÛTS (sur la base de ratios) :

Bandes cyclables : 20 à 100 euros HT/ml

Pistes cyclables : 150 à 300 euros HT/ml

# EXEMPLE DE MISE EN APPLICATION POSSIBLE SUR LE TERRITOIRE

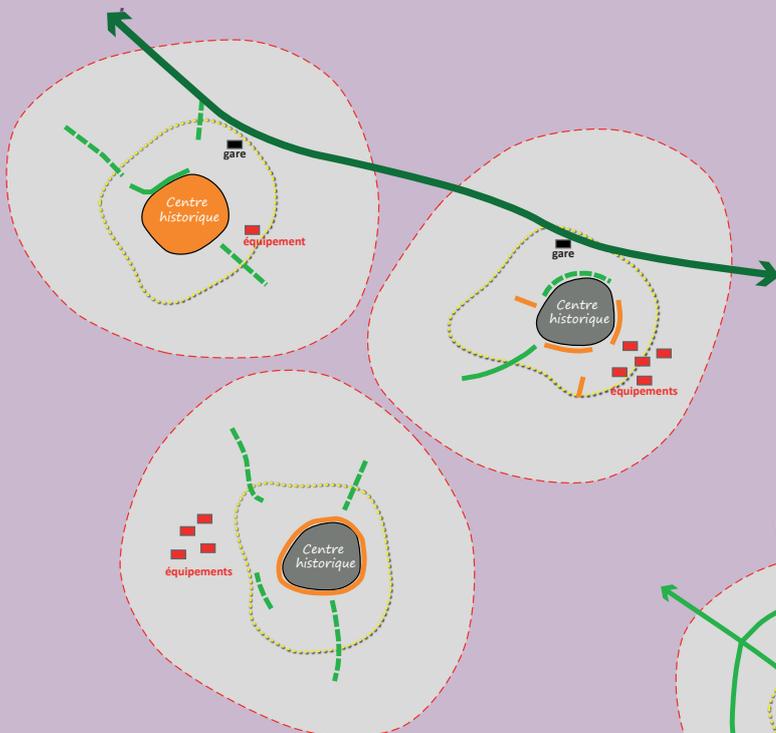
## Constats :

- absence de cohérence des politiques de mobilité entre les communes ;
- sur certaines communes, peu de voies aménagées pour les modes actifs et absence de hiérarchisation des itinéraires existants ;
- aménagements pour les modes actifs souvent hétérogènes et discontinus ;
- absence de hiérarchisation des itinéraires.

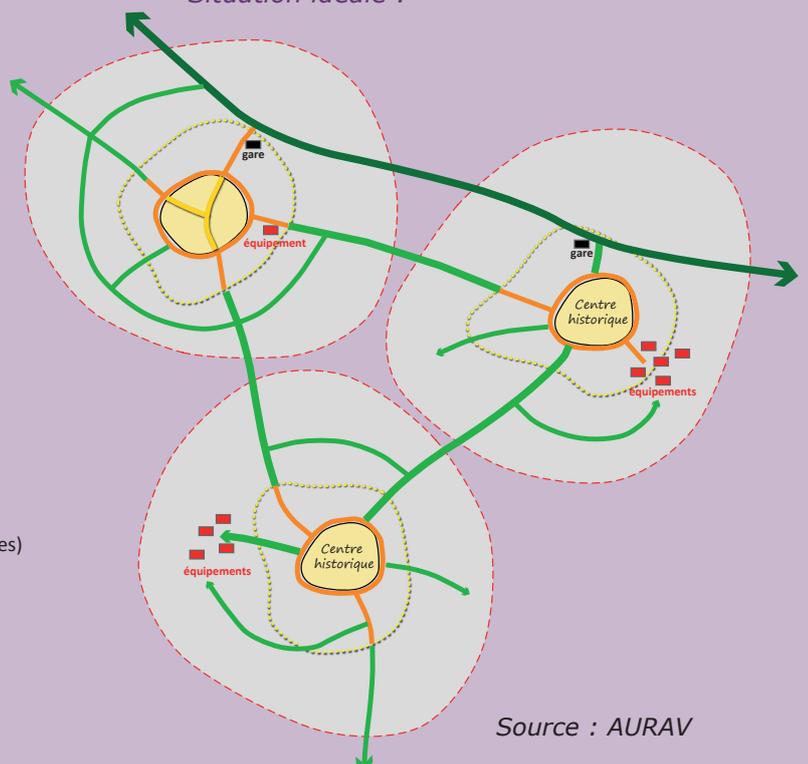
## Préconisations :

- retrouver une cohérence dans les aménagements entre les communes ;
- positionner les centres-villes au coeur du maillage pour les modes actifs ;
- desservir de manière sécurisée les infrastructures et centralités structurantes des communes (gares, écoles...) ;
- mettre en réseau les différentes communes.

### Situation actuelle pour de nombreuses communes



### Situation idéale :



-  Périmètre de la commune
-  Périmètre coeur de ville
-  Périmètre du centre historique
-  Zone de rencontre
-  Aire piétonne
-  Zone 30 (accompagnée d'aménagements pour les cycles)
-  Itinéraire modes actifs structurant
-  Aménagements pour les modes actifs
-  Aménagements pour les modes actifs non conformes aux préconisations du CEREMA
-  Itinéraire pour les modes actifs d'échelle départementale (type Via Rhona)

Source : AURAV



# C-3 MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE DE STATIONNEMENT

Les éléments de cadrage ci-après sont, en partie, issus des deux documents suivants :

- *Le stationnement public en France, État des lieux et perspectives, Certu, décembre 2013*
- *Schéma directeur du stationnement Valence Romans.*

Les collectivités locales sont compétentes en matière de stationnement public. Elles sont libres d'appliquer leur propre politique de stationnement (stationnement gratuit, payant, à durée limitée...). Depuis le 1er janvier, les collectivités qui ont fait le choix de mettre en place du stationnement payant, peuvent également fixer le montant du "forfait de post-stationnement" en cas de non-paiement de la redevance de stationnement.

## CONSTATS :

Le stationnement peut occuper une place importante au sein des coeurs de ville et ainsi avoir un impact fort sur la qualité des espaces publics. Une voiture stationnée occupe 10m<sup>2</sup>, auxquels viennent s'ajouter les voies d'accès (soit environ 25m<sup>2</sup> par place de stationnement, tout compris). À titre de comparaison, un vélo occupe moins d'un mètre carré.

Le stationnement engendre également de la circulation supplémentaire et ainsi davantage de nuisances : environ 5 à 10% de la circulation urbaine est engendrée par des véhicules en recherche de stationnement (Source : Sareco.fr).

## OBJECTIFS POURSUIVIS :

L'optimisation du stationnement sur l'espace public passe par la mise en place d'une politique de stationnement adaptée aux caractéristiques et enjeux de la commune (taille de la commune, commune résidentielle, touristique ou zone d'emplois importante...).

L'amélioration de l'attractivité des coeurs de ville peut passer par la réglementation du stationnement et la limitation du nombre de places sur l'espace public.

La réglementation du stationnement permet, notamment, de :

- favoriser le report modal ;
- d'optimiser au mieux l'occupation des places de stationnement et ainsi de gérer les conflits d'usages entre les résidents, visiteurs et pendulaires ;
- favoriser la rotation des véhicules et ainsi de faciliter le stationnement des visiteurs et des chalands ;
- faciliter le stationnement des résidents.

La limitation du nombre de places sur l'espace public permet de :

- valoriser ces espaces en y créant de nouveaux usages : espaces végétalisés, élargissement des trottoirs, itinéraire cyclable, terrasses de restaurants...
- et ainsi d'améliorer le cadre de vie des habitants et l'attractivité commerciale des centres-villes.

Pour qu'elle fonctionne, une politique de stationnement doit être pensée globalement. Chaque étape est essentielle : de la connaissance de l'offre, à la réglementation jusqu'à la concertation avec le public.

**UNE SURFACE IMPORTANTE OCCUPÉE PAR LA VOITURE EN VILLE**

Des emprises au sol très différentes en fonction des véhicules :

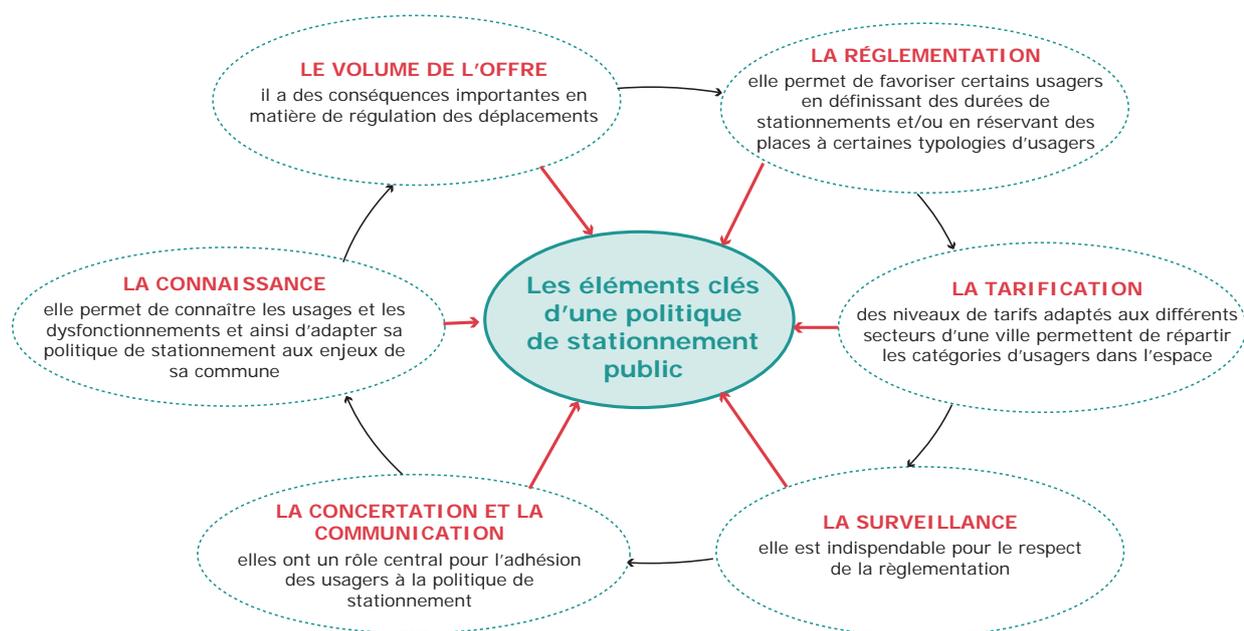
		
<b>Voiture</b> 10 m <sup>2</sup>	<b>Moto</b> 2 m <sup>2</sup>	<b>Vélo</b> 0.7 m <sup>2</sup>

**5 à 10 % :**  
La part de la circulation urbaine engendrée par les véhicules en recherche de stationnement  
(Source : Sareco.fr)

**PARKING**



## LES ÉLÉMENTS CLEFS D'UNE POLITIQUE DE STATIONNEMENT :



### LA RÉGLEMENTATION DU STATIONNEMENT PERMET DE RÉPONDRE À UNE LOGIQUE D'OPTIMISATION DE L'ESPACE PUBLIC :

- 1 place de stationnement gratuite accueille généralement 1 à 2 usagers par jour ;
- 1 place en zone bleue ou payante accueille généralement 4 à 8 usagers par jour.

Il est donc possible de créer plus de possibilités de stationnement sans créer de places supplémentaires.

### LES DIFFÉRENTS TYPES DE STATIONNEMENT :

(Source : Schéma directeur du stationnement Valence Romans)

#### Stationnement gratuit :

Le stationnement n'est souvent pas réglementé dans les petites communes où il n'existe pas de conflit d'usages entre résidents, pendulaires et/ou visiteurs.

#### Les avantages :

- aucun investissement financier

#### Les inconvénients :

- ne permet pas une optimisation du stationnement ;
- conflits d'usages possibles entre les catégories d'usagers (résidents, visiteurs, pendulaires).

### Stationnement gratuit à durée limitée (zone bleue) :

#### Objectifs :

En limitant la durée de stationnement, la zone bleue favorise la rotation des véhicules.

Elle permet donc de favoriser un usage de courte ou moyenne durée, au détriment des pendulaires.

#### Les avantages :

- faible investissement financier (fourniture et pose de panneaux, marquage au sol, surveillance) ;
- bonne acceptabilité de la part des usagers qui n'ont pas à payer pour se stationner ;
- permet de ne pas créer de place supplémentaire (grâce à une optimisation du stationnement), voire d'en supprimer.

### Les inconvénients :

- pas de recette (coûts de gestion non amortis) ;
- fraude facile en repositionnant son disque.

### Mise en oeuvre :

- définir les secteurs où une rotation est souhaitée (par exemple : centre-ville, proximité d'équipements publics et/ou de commerces de proximité...) ;
- définir les typologies d'usagers à privilégier. Favoriser le stationnement de courte durée dans les centres-villes commerçants peut participer au dynamisme économique de la commune, car cela permet de faciliter le stationnement des visiteurs et des chaland, d'encourager les pendulaires à se reporter en périphérie et de protéger le stationnement des résidents.
- définir la ou les durées maximales de stationnement :
  - stationnement à rotation très rapide, 5, 10 ou 20 minutes maximum au niveau, par exemple, des écoles, crèches, de la gare ou de certaines catégories de commerces (boulangeries, fleuristes...) ;
  - 30 minutes à une heure pour de la rotation rapide au niveau des rues commerçantes ;
  - 1,2 voire 3 heures dans les zones de «faubourgs» afin de dissuader les pendulaires de se stationner, mais de laisser le temps aux visiteurs de faire leurs achats ou leurs visites.
- rédiger l'arrêté ;
- définir les modalités de contrôle du stationnement afin d'assurer le respect de réglementation ;
- mettre en oeuvre la signalisation verticale et horizontale.

### Stationnement payant :

#### Objectifs :

Objectifs identiques à ceux de la zone de bleue : favoriser la rotation des véhicules et privilégier certains usagers. Contrairement au stationnement gratuit à durée limitée, il permet d'amortir une partie des dépenses d'investissement et de fonctionnement.

#### Les avantages :

- des recettes (coûts de gestion en partie amortis) ;

- ce type de stationnement est souvent mieux respecté que les zones bleues (moins de fraudes) ;
- permet de ne pas créer de place supplémentaire (grâce à une optimisation du stationnement), voire d'en supprimer.

### Les inconvénients :

- investissement financier plus important que pour une zone bleue lors de la mise en place ;
- type de stationnement moins bien accepté par les usagers que les zones bleues. Il est donc important de communiquer auprès des usagers lors de la mise en oeuvre de ce type de zone de stationnement.

### Mise en oeuvre :

- définir les secteurs où une rotation est souhaitée (par exemple : centre-ville, rues commerçantes...) ;
- définir les typologies d'usagers à privilégier ;
- définir la tarification : il est possible de définir une ou plusieurs zones tarifaires. Il est également possible de proposer une période initiale gratuite afin de gérer le stationnement de très courte durée. Pour les unités urbaines de moins de 50 000 habitants, le tarif moyen de la première heure de stationnement est de 0.8 euro (Source : le stationnement public en France, état des lieux et perspectives, Certu, décembre 2013).
- rédiger l'arrêté ;
- définir les modalités de contrôle du stationnement afin d'assurer le respect de réglementation ;
- mettre en oeuvre la signalisation verticale et horizontale et les moyens de paiement (horodateurs, smartphone...).

On observe un ratio moyen d'un peu moins de 20 places de stationnement par horodateur (Source : le stationnement public en France, État des lieux et perspectives, Certu, décembre 2013).

Coût moyen de la fourniture d'un horodateur (hors pose) : 5 000 euros HT (Source : Schéma directeur du stationnement Valence Romans).

### Les parkings publics

#### Objectifs :

Les parkings publics ont essentiellement pour objectif d'accueillir le stationnement moyenne et longue durées.

## Types de parkings publics :

On distingue deux types de parkings publics :

- les parkings en enclos. Ils sont situés en surface. Les entrées et sorties peuvent être contrôlées par des barrières. Ils sont ainsi faciles à contrôler et nécessitent peu ou pas d'intervention de la police municipale. Ratio de prix : 3 000 à 5 000 euros HT par place (Source : Schéma directeur du stationnement Valence Romans). Ils sont souvent situés en périphérie du centre-ville ;
- les parkings en ouvrage :
  - en silo (ouvrage en structure béton : 12 000 à 15 000 euros HT par place / structure légère : 7 500 à 10 000 euros HT par place)
  - en sous-sol (15 000 à 20 000 euros HT par place) (Source : Schéma directeur du stationnement Valence Romans).

## Les avantages :

- économes en espace (parkings silos ou en sous-sol) et/ou situés en périphérie du centre-ville, ils permettent de libérer l'espace public au profit d'aménagements dédiés aux modes actifs ou à la vie locale ;
- ils permettent de capter tous les types de stationnements : courte, moyenne et longue durées.

## Les inconvénients :

- nécessite l'acquisition de foncier ;
- coûts de réalisation plus élevés que les autres types de stationnements.

## Mise en oeuvre :

- définir la localisation : ils sont situés à une distance plus ou moins importante du centre-ville en fonction de leur rôle (les parkings relais peuvent notamment être implantés à une distance assez importante du moment qu'un autre type de déplacement permet le rabattement vers le centre-ville : pistes cyclables / navette...) ;
- définir la tarification : pour inciter les usagers à s'y stationner, les tarifs doivent être inférieurs à ceux du stationnement sur voirie ;
- mettre en oeuvre un jalonnement et une signalisation claire afin de diriger au mieux les automobilistes vers le parking adéquat ;
- définir le mode de gestion : en régie ou en délégation de service public.

## Le stationnement pour les résidents

### Objectifs :

Une tarification préférentielle pour les résidents peut être mise en oeuvre au sein d'une zone réglementée. Cette tarification permet de :

- conserver, voire renforcer, l'attractivité résidentielle des quartiers concernés, en permettant aux résidents de se stationner ;
- inciter les habitants à utiliser d'autres types de transports (modes actifs, transports en commun, co-voiturage), car ils peuvent stationner leur voiture en journée, à proximité de leur logement.

### Mise en oeuvre :

- définir la tarification (coût de la vignette). Le tarif moyen mensuel «résidents» sur voirie dans les unités urbaines de moins de 50 000 habitants est de 19 euros (Source : le stationnement public en France, état des lieux et perspectives, Certu, décembre 2013). La commune peut également faire le choix de proposer une carte d'abonnement gratuite, pour le premier véhicule du ménage par exemple. L'abonnement peut être journalier, mensuel ou annuel ;
- définir le nombre de vignettes pouvant être attribuées par foyer. Autoriser plusieurs vignettes par ménage peut avoir pour conséquence une augmentation du nombre de voitures sur l'espace public, au détriment des garages privés ;
- définir le périmètre d'attribution. Un périmètre trop important pourrait inciter les résidents à utiliser leur véhicule pour des déplacements internes à la zone ;
- éventuellement, définir des secteurs ou des rues où la tarification préférentielle ne sera pas appliquée ;
- définir les modalités de délivrance des vignettes.

### Risque :

Un tarif trop avantageux pourrait encourager les automobilistes à privilégier le stationnement sur voirie plutôt que d'utiliser leurs garages.

# EXEMPLES DE RÉGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

## SAINT-RÉMY-DE-PROVENCE (9 775 HABITANTS)

- les 45 premières minutes gratuites sur les zones payantes ;
- un parking excentré du centre-ville avec des tarifs préférentiels ;
- deux types de macarons délivrés: un pour les habitants à 15 euros et un pour les salariés de St-Rémy à 50 euros.

## SALON-DE-PROVENCE (44 836 HABITANTS)

- 5 parkings relais gratuits dont 3 reliés au centre-ville via des navettes gratuites ;
- 45 arrêts permettant de s'arrêter gratuitement 15 minutes sur les cours du centre-ville ;
- concept «stationner malin» : pour toutes les personnes justifiant d'une carte grise et pour 15 euros par an, 1 heure gratuite de stationnement par jour sur toutes les places payantes en surface.

## CARCASSONNE (45 996 HABITANTS)

- pour l'ensemble des 3 zones aériennes de stationnement, une durée maximale de stationnement est imposée (de 2 à 5 heures) ;
- le stationnement de surface gratuit tous les samedis après-midi ;
- un système de carte à puce qui permet de régler le stationnement sur horodateur qui se débite par pas de 10 centimes. 15 minutes sont offertes une fois par jour.

**Plan de stationnement 2019**

- Le stationnement en zone verte est gratuit pour tous.
- Le stationnement en zone orange est gratuit pour les détenteurs du macaron annuel (Saint-Rémois et salariés non Saint-Rémois travaillant dans le centre ville).
- Le stationnement en zone rouge est payant pour tous au-delà des 45 premières minutes gratuites.

Avec macaron	Sans macaron
Gratuit	Gratuit
	2 € / h
Gratuit	avec 45 min gratuites
2 € / h	2 € / h
	avec 45 min gratuites

**Parking des Antiques**  
Tarif pour véhicules légers

Gratuit avec le macaron

Jusqu'à 7h59 de stationnement :	Au-delà de 8h de stationnement :
forfait 4 €	13 € / h

**Ticket uniquement valable au parking des Antiques**

**Tarifs des macarons :**

- pour les Saint-Rémois : 15 €
- pour les salariés de Saint-Rémy : 50 €

**Police Municipale**  
Espace de la Libération - Avenue de la Libération  
13210 Saint-Rémy-de-Provence  
Tél. 04 91 92 58 11

**Saint-Rémy DE PROVENCE**

Source : [mairie-saintremydeprovence.com](http://mairie-saintremydeprovence.com)

**P** **PARKINGS SOUTERRAINS**  
ouverts de 7h30 à 20h du Lundi au Samedi, fermé le dimanche et jours fériés

Gambetta P3 403 places.  
André Chénier P4 340 places.  
Jacobins P5 211 places.

**TARIFS**  
LES 30 PREMIÈRES MINUTES GRATUITES  
Jusqu'à 1h15 : 1 €  
Jusqu'à 2h15 : 2 €  
Jusqu'à 3h15 : 3 €  
Jusqu'à 4h15 : 4 €  
Jusqu'à 5h15 : 5 €  
Jusqu'à 24h00 : 7 €

Abonnement possible pour 4 d'infos :  
Tél. +33 (0)4 68 72 30 10  
Tout 1/4 h commencé est dû.

**1H45 DE PARKING GRATUIT !**  
DANS LES SOUTERRAINS  
OFFERT PAR VOTRE COMMERÇANT ET LA VILLE DE CARCASSONNE

OFFICE DU COMMERCE CARCASSONNE

LORS DE VOS ACHATS PENSEZ À DEMANDER VOTRE TICKET

**la carte de stationnement c'est quoi ?**

**C'est simple**  
vous introduisez votre carte dans le lecteur, l'horodateur vous indique la somme disponible.

**C'est économique**  
un quart d'heure gratuit une fois par jour.

**C'est pratique**  
la carte est débitée automatiquement de la valeur correspondant à la durée de votre stationnement.

**C'est rapide**  
vous programmez d'une ou plusieurs pressions sur le bouton bleu la durée de votre stationnement. Vous validez en appuyant sur le bouton vert. Vous retirez votre carte puis votre ticket de stationnement.

**Pour recharger votre carte**

- Introduisez votre carte dans le lecteur ; l'horodateur vous indique la somme disponible ;
- introduisez des pièces de monnaie : 0,50 € ; 1 €, 2 € jusqu'à la somme souhaitée à concurrence de la valeur initiale de la carte ;
- Appuyez sur le bouton vert pour valider le chargement.

**Où trouver la carte ?**  
Au Parking souterrain André Chénier Bd Omer Sarraut.

Elle est vendue préchargée d'une valeur de 20 € directement utilisable sur les horodateurs.

Prenez soin de votre carte de stationnement horodateur. Si elle venait à être détériorée ou perdue la valeur qu'elle contient ne pourrait vous être restituée.

Source : @Ville de Carcassonne

**ZONE BLEUE**

STATIONNEMENT GRATUIT RÉGLEMENTÉ

*Bien stationner, un geste citoyen !*

Durée de stationnement limitée à **1h30** maximum  
Du mardi au samedi de 9h à 12h et de 14h à 19h

Une fois stationné, indiquez sur le disque votre heure d'arrivée et placez-le en évidence sur la face interne du pare-brise de votre véhicule.  
La zone bleue est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie de zone.  
Ce disque est utilisable dans toutes les zones bleues identifiées.

Ce disque vous est offert par l'Association des Commerçants et Artisans et la Municipalité de Portet-sur-Garonne en vue d'améliorer et faciliter le stationnement.

UNE VILLE POUR TOUS

PORTET SUR GARONNE

Source : @Ville de Portet sur Garonne

## EXEMPLE DE COMMUNICATION POUR ACCOMPAGNER LA MISE EN PLACE D'UNE ZONE RÉGLEMENTÉE

# UTILISATION DU STATIONNEMENT AFIN DE LIMITER LA VITESSE

Exemple d'une rue dans les faubourgs d'Avignon où le marquage au sol des places en quinconce permet de réduire la largeur de la voie, de créer un système de "chicanes" et ainsi de réduire la vitesse des automobilistes.



# AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE ET DE L'ATTRACTIVITÉ PAR LA SUPPRESSION DE PLACES DE STATIONNEMENT



AVANT

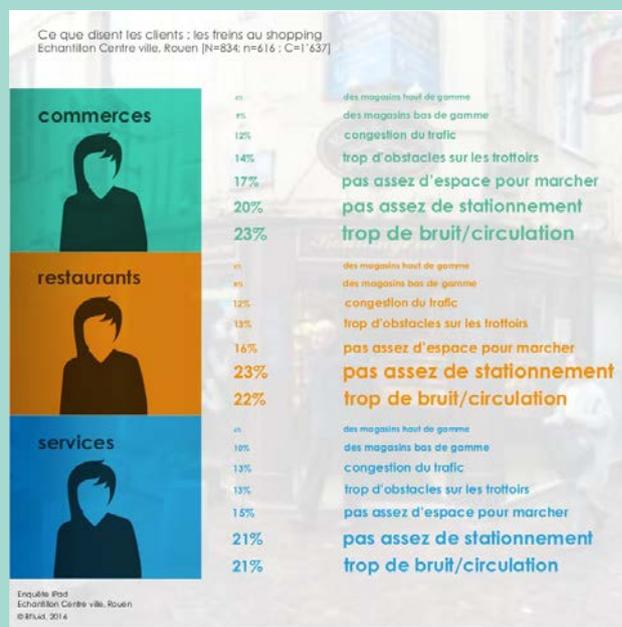
Exemple de la requalification du tour des remparts à Avignon



APRÈS

# MIEUX CONNAÎTRE AVANT D'AGIR - DES VISIONS DIFFÉRENTES EN FONCTIONS DES USAGERS

Des sondages effectués dans le centre-ville de Rouen montrent que la vision des commerçants n'est pas forcément celle de leurs clients. Pour 78% des commerçants, le manque de stationnement constitue un frein au shopping alors que seuls 20% des clients partagent cet avis. Le principal frein au shopping pour les chaland est le fait d'avoir trop de bruit et de circulation.



Source : Marchabilité et vitalité commerciale, les défis pour la métropole Rouen Normandie. Bfluid & Expertise. Avril 2016

## EXEMPLE DE MISE EN APPLICATION POSSIBLE SUR LE TERRITOIRE

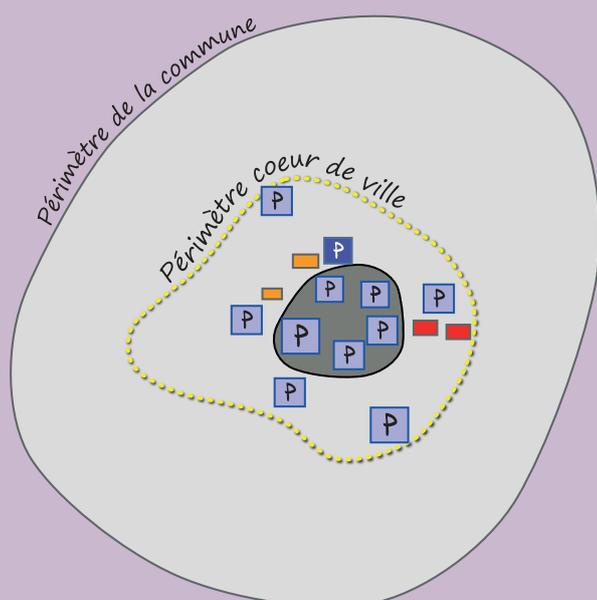
### Constats :

- absence de cohérence des politiques en matière de stationnement à l'échelle des EPCI ;
- forte présence de la voiture au niveau des centres historiques et des cœurs de villes.

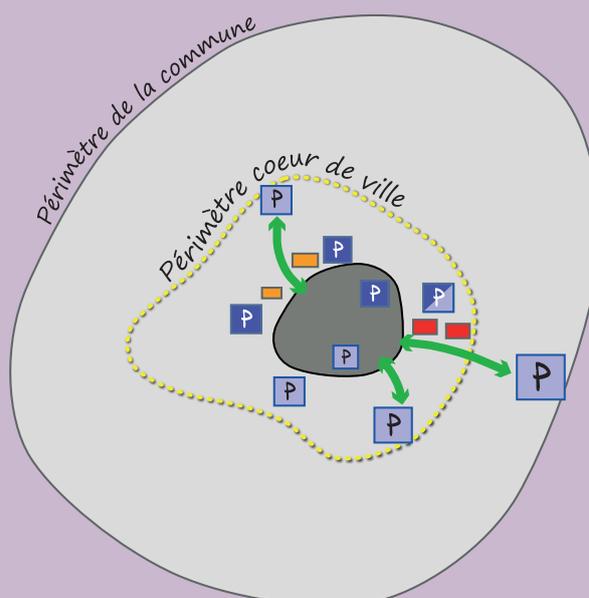
### Préconisations :

- mieux connaître le stationnement sur sa commune afin d'adapter sa politique de stationnement : mener des enquêtes stationnement afin de connaître les besoins et les usages (enquêtes rotation/occupation, enquêtes auprès des usagers des commerces, etc.) et adapter sa stratégie en fonction des résultats ;
- diminuer la présence de la voiture en centre-ville tout en conservant des capacités de stationnement pour les chalands et les habitants ;
- mettre en place du stationnement à durée limitée (ou payant) afin de permettre une meilleure rotation et d'augmenter les possibilités de stationnement, notamment au niveau des commerces et de certains équipements ;
- créer (ou aménager/agrandir) des poches de stationnement sécurisées en périphérie des centres et aménager (ou valoriser) des itinéraires pour les modes actifs depuis ces poches vers les centres.

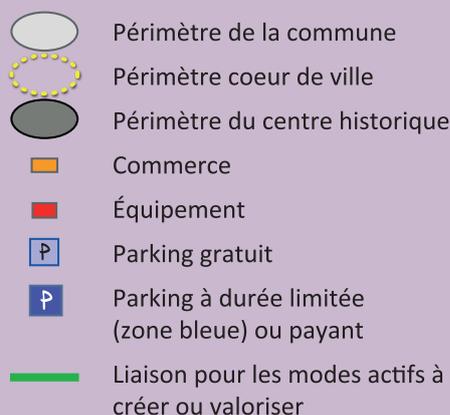
Situation actuelle pour de nombreuses communes :



Situation idéale :



Source : AURAV





# C-4 QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS : MOBILIER URBAIN, REVÊTEMENT, USAGES...

## CONSTATS

La qualité des espaces publics est un enjeu majeur dans l'attractivité des centres-villes et des centres bourgs. Entre valorisation du patrimoine culturel (bâti existant, monuments, oeuvres d'art, etc.) et adaptation des aménagements dans une optique de résilience des villes (îlots de fraîcheur, usage de matériaux recyclés, mobilités actives...), l'espace public doit répondre avant tout au principe d'accessibilité et d'usage des lieux par tous.

Véritable lieu de vie, il concilie à la fois le mouvement (passage des piétons, circulation des vélos et autres véhicules) et l'inertie (rassemblement des personnes et d'activités). Espace d'échanges, de partage et de rencontres, lieu de repos ou d'évasion, et parfois de concurrence d'usages et de frictions. L'abandon de certains espaces publics témoigne de la complexité à considérer les interactions entre citoyens, la diversité de leurs besoins et les tensions sous-jacentes liées à des faits antérieurs ou à des nuisances répétées.

En plus d'être pertinent pour répondre aux besoins d'un large public, l'aménagement de ces espaces doit être garant d'une harmonie globale, à différentes échelles (place, quartier, ville), et créer ainsi une identité visuelle.

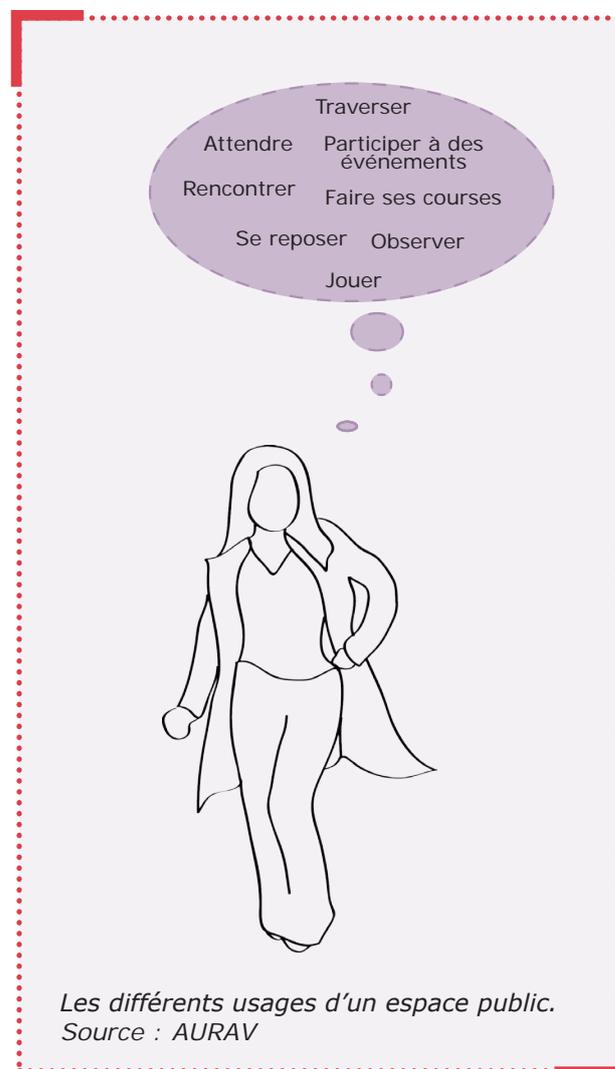
Qu'il s'agisse de la couleur ou des matériaux utilisés pour les revêtements et les équipements, de la charte graphique des éléments de communication ou d'orientation, du type de mobilier ou encore des limites matérialisées entre espaces publics et espaces privés, la cohérence d'ensemble permettra d'assurer la lisibilité de l'espace public et de garantir ainsi son bon usage.

## OBJECTIFS

- Créer des espaces publics adaptés aux besoins des habitants et des utilisateurs des lieux ;
- harmoniser les aménagements à différentes échelles pour garantir une identité visuelle propre au cœur de ville ;
- maintenir la qualité des espaces publics créés ou rénovés et limiter les dysfonctionnements de ces derniers.

## MISE EN OEUVRE

- Études préalables : diagnostic du site (patrimonial, environnemental-climatique-énergétique, social dont les éventuels conflits ville / bailleur / habitants, ...), études de flux (piéton, vélo, VL et PL), enquête de stationnement (en cas d'espace accessible aux véhicules) ;
- implication des habitants et usagers dans le futur projet d'aménagement : recueil de leurs expériences et de leur «expertise» d'usage du site, définition des priorités des futurs aménagements (sécurité, convivialité, accessibilité, confort, identité), participation au choix des propositions et à la mise en



- place de certains aménagements (jardins familiaux, carrés de potager, street art, ... ) ;
- tester les aménagements par des ouvrages éphémères dans une logique d'urbanisme «de transition», notamment lors d'opération de rénovation des espaces publics (friches ou «dent creuse») ;
- mettre en place un système de veille active avec les habitants et des partenaires locaux (collectifs de quartier, commerçants, médiateurs locaux entre la ville et les habitants, etc.) ;
- établir au sein de la collectivité une charte de qualité des espaces publics afin d'en harmoniser les aménagements à l'échelle de la ville. À l'instar de la charte d'Angoulême, elle permet d'identifier la typologie de matériaux, de mobilier urbain ainsi que d'éclairage selon les espaces concernés (coeur de ville, faubourgs, etc.) ;
- afin de guider les professionnels (restaurateurs, gestionnaire de bar, commerçants, etc.), créer une charte spécifique pour cadrer l'usage des matériaux, des couleurs ou encore du type de mobilier : charte pour l'aménagement des terrasses (ex. de l'Isle-Sur-La-Sorgue), charte pour la qualité des devantures de commerces (ex. de Bois-Colombes), etc.

## AVANTAGES

- Meilleure inclusion de l'aménagement dans son environnement et auprès de ses usagers, garantissant une certaine pérennité du projet ;
- système de participation citoyenne permet une meilleure appropriation des lieux par les usagers (sentiment d'appartenance) et une certaine forme de «responsabilité» vis-à-vis du maintien de la qualité de ces nouveaux aménagements (gestion partenariale pour une meilleure réactivité en cas de dysfonctionnement des aménagements) ;

- promotion des échanges entre habitants et services de la ville ou de la Communauté de communes ;
- certain aménagements, de par leurs originalités ou leur caractère innovant, peuvent «transformer» un lieu délaissé en une nouvelle destination «en vogue» (exemple du MobiLab en Seine-Saint-Denis) ;
- les aménagements éphémères permettent d'ajuster le projet final à moindre coût.

## INCONVÉNIENTS

- Nécessité d'une certaine souplesse dans le temps et les échanges pour la conception du projet (temps de concertation, restitution, débats, etc.) ;
- suivi rigoureux du système de veille active avec une organisation transversale (collaboration étroite entre services de l'urbanisme, services techniques et services sociaux de la ville ainsi qu'avec le collectif de surveillance du site).

*Place publique qualitative et pourtant désertée du fait de son aménagement : pas de bancs pour accueillir les passants, pas de monument ou oeuvre d'art à admirer, pas d'aménagement pour d'éventuelles parties de boules de pétanque ou pour les enfants.*



*Les composantes d'un espace public - Source : AURAV*

La végétation

L'eau

Le mobilier



La lumière

Les matériaux

## LUBLIN - DIAGNOSTIC DE SITE AUPRÈS DES USAGERS

### LUBLIN — INTERROGER LES USAGERS SUR LES ATTRIBUTS DES ESPACES PUBLICS

Dans le cadre de la démarche de diagnostic des usages mise en place par Lublin, un questionnaire portant sur les attributs de l'espace public a été soumis aux usagers. Il portait sur les attributs suivants :

#### Accessibilité

- Est-Il aisé de circuler à pied ? En transport en commun ? En vélo ?
- Le lieu est-il accessible aux personnes à mobilité réduite ?
- La signalétique est-elle claire ?
- Est-ce un lieu bien connecté au reste de la ville ?

#### Sécurité

- Il y a-t-il des caméras de vidéosurveillance ?
- Le lieu est-il utilisé le jour et / ou la nuit ?
- Est-il beaucoup fréquenté ?
- Est-ce que les gens se sentent en sécurité ? Les femmes notamment ?
- Est-il suffisamment éclairé la nuit ?
- Les démarcations entre zones piétonnes et automobiles sont-elles suffisamment claires ?

#### Confort

- Il y a-t-il de quoi s'asseoir ?
- Il y a-t-il des sièges à la fois à l'ombre et au soleil ?
- Est-ce un site propre ?
- Est-ce bruyant ?

#### Identité

- Qu'est-ce qui amène les gens en ce lieu ?
- Cet endroit a-t-il quelque chose de spécial pour ses usagers ?
- Est-ce qu'il est considéré comme un lieu important dans la ville ?

#### Convivialité, inclusion

- Les gens viennent-ils entre amis ?
- Leur arrive-t-il de faire de nouvelles rencontres ici ?
- Les personnes marginalisées trouvent-elles une place sur ce lieu ?

Source : Projet USER «Améliorer l'usage des espaces publics dans les villes européennes»

## RIGA - ENQUÊTE DE SATISFACTION DU SITE AUPRÈS DES USAGERS

QUESTION	OUI (%)	NON (%)	EN PARTIE (%)
Etes-vous satisfait de la qualité actuelle de la place ?	14	65	20
Est-ce que la place est pour vous un lieu de destination ?	35	37	29
Etes-vous satisfait de l'aménagement piéton ?	24	61	14
Est-il aisé de se rendre de la place aux lieux alentours ?	45	14	41
Etes-vous satisfait des possibilités offertes par la place pour le loisir et la détente ?	10	76	14
Etes-vous satisfait de la qualité de l'information visuelle sur la place ?	10	61	29
Vous sentez-vous en sécurité sur cette place, y compris la nuit ?	76	18	6
La place est-elle bien entretenue ?	14	78	8
Etes- vous satisfait de l'aspect visuel et de l'identité de la place ?	14	55	31
Etes-vous satisfait du mobilier urbain de la place ?	14	82	4

Source : Projet USER «Améliorer l'usage des espaces publics dans les villes européennes»

## SEINE-SAINT-DENIS - MOBILAB

Création d'un nouvel espace public ayant pour thématique l'autofabrication (ateliers de bricolage, de construction ou encore de création) à partir du réemploi de matériaux. Situés sur une ancienne friche (la friche Miko) au bord du canal de l'Ourcq (Seine-Saint-Denis), les aménagements réalisés à partir de matériaux simples (bois, métal, toiles, etc.) ont permis de créer un lieu éphémère où l'artistique s'exprime librement, faisant de ce lieu anciennement délaissé une nouvelle destination «branché».

Source : [site autrementlaville.fr](http://site.autrementlaville.fr)

## GRENOBLE - COMMUNICATION

Communication explicative des zones d'intervention gérées par la ville et celles gérées par la Métropole. L'internaute peut remplir un formulaire en ligne pour signaler un dysfonctionnement ou faire une demande d'intervention, en géolocalisant sur une carte.

Source : [Ville de Grenoble](http://Ville de Grenoble)

*Caserne de Bonne, Grenoble*



# LA CHARTE DES TERRASSES DE L'ISLE-SUR-LA-SORGUE

Établie en 2015 par les services municipaux de la ville, cette charte a pour objectif de traduire les différentes règles d'aménagement des terrasses sur la voie publique (fixées par un arrêté municipal) et de sensibiliser les professionnels à l'importance de créer une harmonie avec le bâti existant et une cohérence d'ensemble à l'échelle de la ville. Selon le secteur géographique (cœur historique, quais de la Sorgue, places, etc.), les préconisations y sont expliquées. Le document détaille ensuite, par type d'aménagement ou de mobilier, les prescriptions à respecter.



## COMMENT DÉPOSER UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE TERRASSE

**LE DOSSIER À DÉPOSER EN MAIRIE COMPREND :**

- copie du certificat d'inscription au registre du commerce ou registre des métiers - extrait K ou Kbis,
- pour les débitants de boissons et les restaurateurs, copie de la licence au nom du propriétaire ou de l'exploitant du fonds de commerce,
- copie du bail commercial ou du titre de propriété,
- attestation d'assurance pour l'occupation du domaine public,
- descriptif de la terrasse, des matériaux utilisés, des couleurs du mobilier conformément aux préconisations (Cf art 3) généralement un plan coté précisant l'implantation du dispositif sur le trottoir.

## PRECONISATIONS GENERALES

### LE ZONAGE

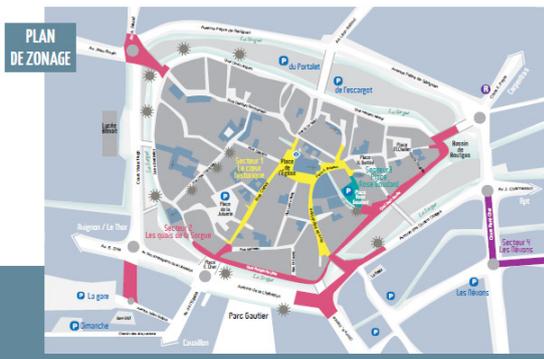
Quatre secteurs où se concentrent les terrasses ont été définis. Les spécificités architecturales et paysagères de ces différents zonages dictent la conception et l'agencement des terrasses. L'objectif étant de concilier l'esthétique urbaine, le confort des usagers du domaine public et le bon fonctionnement des commerces.



#### Secteur 1 Le cœur historique

Places de la Liberté et Ferdinand Buisson, rue Carnot et rue de la République

Ce secteur situé en cœur de ville est particulièrement marqué par l'architecture ancienne, les perspectives urbaines et la présence de Monuments classés. Ici, les terrasses ne doivent pas nuire à une harmonie d'ensemble et doivent se fonder dans l'espace public avec une grande discrétion. Le mobilier requis dans ce secteur restera traditionnel et s'adaptera au charme d'une cité historique en particulier près de l'église où les terrasses se conformeront à l'architecture des devantures « début de siècle » présentes sur le flanc sud.



## LE MOBILIER



L'utilisation de sièges ou de tables en plastique (blanc ou couleurs vives) est interdite. Les tables doivent être du même style que les chaises et les plateaux de couleur unie. Les matériaux suivants sont autorisés : bois, métal, rotin et imitation rotin. Une seule couleur de siège et de table par terrasse. Les coussins et autres garnitures rapportées seront de couleur unie et devront s'harmoniser avec l'ensemble. Les dessertes et cendriers seront implantés à l'intérieur du périmètre de la terrasse.

## LES COULEURS



Exemples issus du nuancier RAL

1) Beige : RAL 1001 - 2) Gris souris nacré : RAL 7048 - 3) Marron : RAL 8015 - 4) Vert pin : RAL 6028

La Ville de L'Isle-sur-la-Sorgue opte pour une gamme de couleurs proche des villes touristiques de la région (Avignon, Arles, Uzès, etc).

Les couleurs sont libres dans la gamme proposée mais doivent tenir compte de celles des établissements voisins.

Pour les parasols et bâches de façade, sont autorisées des toiles acryliques M2 de couleur unie (couleurs conseillées : beige, gris, marron, vert pin, etc).

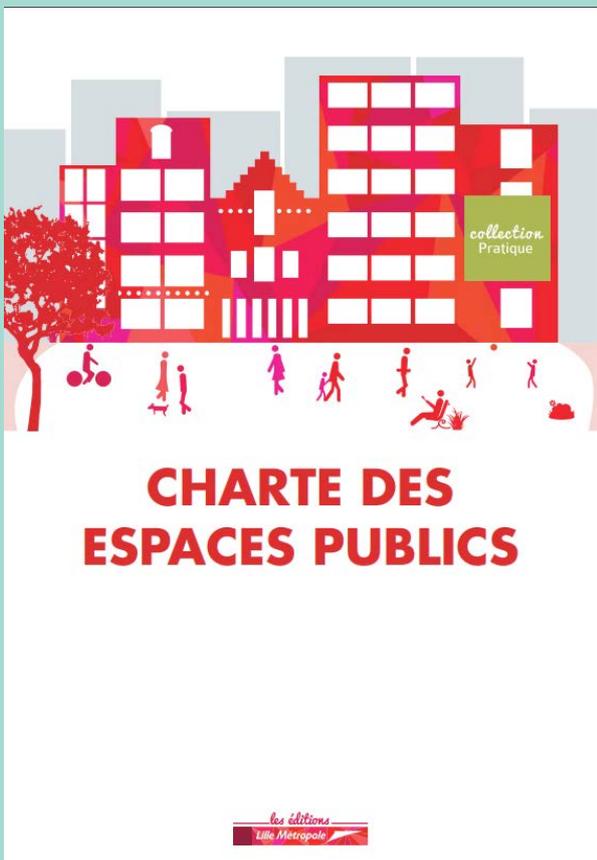
Pour les jardinières, porte-menus, luminaires et autre mobilier, le choix des couleurs est libre (une par établissement avec cette gamme : beige, gris vert, brun-rouille, vert foncé).

Les couleurs des parasols et du mobilier doivent être harmonieusement associées mais sont limitées à trois par établissement.

# EXEMPLES DE CHARTES DE L'ESPACE PUBLIC

De nombreuses villes ont mis en place des chartes de l'espace public afin de renforcer la qualité des espaces publics et d'harmoniser les principes d'aménagement.

Exemples d'Angoulême et de Lille.



*La Charte des espaces publics est issue des réflexions des membres de l'Atelier et de leurs travaux ; elle est nourrie par les premières évaluations d'espaces publics réalisés ces dernières années dans la métropole et par des interviews d'acteurs sur le processus de production de l'espace public. Des voyages d'études effectués dans des agglomérations françaises ou étrangères ayant mis en place des politiques et actions volontaristes ont également permis de constituer une culture partagée des espaces publics au sein de l'Atelier. Le principe et le contenu de la charte ont été validés par le groupe politique de suivi « qualité des espaces publics » constitué des vice-présidents de Lille Métropole (espaces publics, voirie, stationnement, Ville renouvelée, habitat, transport...) qui, dans le cadre de leur délégation, sont directement concernés par l'espace public.*

**Qu'est-ce que c'est ?  
LA CHARTRE DES ESPACES PUBLICS**

*Ce document reste général ; il clarifie la notion de qualité des espaces publics et définit des principes d'aménagement permettant une harmonisation des signes du territoire tout en mettant l'accent sur les spécificités des différents lieux métropolitains ; il incite également à la mise en œuvre de démarches de projet, indispensables pour organiser et renforcer les compétences des maîtrises d'ouvrage, comme pour concevoir et fabriquer l'espace public. Il a vocation à être complété par des « guides » thématiques déclinant de façon plus précise les principes d'aménagement ou de méthode, ici juste esquissés, comme le Guide du végétal, le Guide du traitement des sols ou le Guide de programmation.*

collection Pratique

# C-5 GESTION DURABLE DU PATRIMOINE ARBORÉ

## CONSTATS

La présence de l'arbre en ville procure de nombreux services écosystémiques : fraîcheur, ombrage, bien-être, aménité paysagère, dépollution de l'air et du sol, régulation des eaux pluviales, abri pour la faune... Intégré à l'espace public, l'arbre urbain favorise les lieux de rencontres et contribue à l'attractivité d'un site ou des commerces.

Au-delà de symboliser la nature en ville, il est donc un véritable levier économique, social et environnemental.

Néanmoins l'arbre urbain est en proie à de nombreux types de dégradations : tailles drastiques ou en période non hivernale, blessures provoquées par des chocs de voiture ou des actions volontaires (pancartes clouées sur le tronc, branches cassées, gravures dans l'écorce, etc.), brûlures liées aux déjections canines en pied d'arbres ou encore compaction du système racinaire lors de chantiers (passage de poids lourds, dépôts d'outils ou de matériaux, etc.). Ces dégradations les fragilisent et portent atteinte à leur pérennité.

Le remplacement d'un arbre pouvant s'avérer coûteux, il est préférable d'assurer en premier lieu la protection du patrimoine arboré existant, et de prévoir ensuite la bonne intégration des nouveaux arbres lors des projets d'aménagement.

## OBJECTIFS

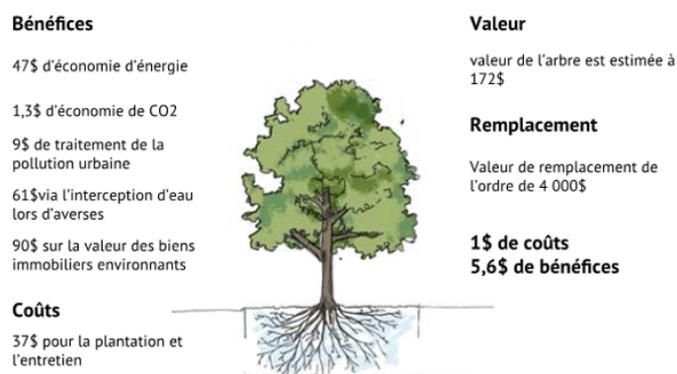
- Favoriser la protection et la valorisation des arbres en milieu urbain ;
- assurer un suivi quantitatif et qualitatif des arbres ;
- favoriser une gestion intégrée de l'arbre dans la planification urbaine ;
- assurer une couverture arborée minimale pour limiter les effets du réchauffement climatique en ville ;
- initier une culture de l'arbre pour sensibiliser les habitants.

« Un arbre mature peut évaporer jusqu'à 450 litres d'eau. C'est l'équivalent de cinq climatiseurs qui tourneraient pendant vingt heures. »

Amélie Crambes, ingénieure urbaniste à l'Agence pour l'environnement et la maîtrise de l'énergie (ADEME)

*Modélisation du retour sur investissement d'un arbre dans la ville de New York : l'investissement de 1\$ pour la plantation d'un arbre permet de réaliser en moyenne 5.6\$ de bénéfices.*

Image : Conseils XPAIR, [www.arbre-en-ville.fr](http://www.arbre-en-ville.fr)



Exemple d'un cas concret à Bristol : projet de plantation de 500 arbres le long des lignes de bus. « Le projet s'est avéré bénéfique pour les commerces situés à proximité [...] Un an après la fin des travaux, le gérant du centre a indiqué que pour la première fois depuis 12 ans, le centre (commercial) était pleinement occupé et que le profil des commerces s'était amélioré. »

Source : Trees and Design Action Group, Arbres en milieu urbain : Guide de mise en oeuvre, 2016



## CONNAÎTRE SON PATRIMOINE

Pour pouvoir protéger son patrimoine arboré, une connaissance de l'existant est indispensable.

Cette connaissance se décline à différentes échelles et peut se dérouler en plusieurs étapes. Elle va permettre un suivi dans le temps de l'évolution du patrimoine et d'en définir une stratégie de gestion durable.

### Objectifs:

- réaliser un inventaire des arbres de la commune ;
- identifier les arbres à caractère remarquable ;
- estimer la valeur des arbres.

### Avantages :

- connaissance de l'emplacement des arbres lors des travaux et/ou de projets d'aménagement ;
- connaissance des essences des arbres servant d'aide à la décision dans une stratégie de diversification des essences ;
- suivi quantitatif (ratio arbre abattu / arbre planté) et qualitatif (année de plantation, circonférence, état de santé de l'arbre, travaux effectués dessus ou à proximité) ;
- démonstration de la gestion des arbres en «bon père de famille» auprès des habitants.

### Inconvénients :

- selon la taille du patrimoine arboré, un inventaire exhaustif peut s'avérer fastidieux. D'autant plus que de nombreux arbres font partie de propriétés privées et sont par conséquent inaccessibles ;
- nécessité d'un suivi rigoureux pour maintenir la connaissance de l'existant «à jour».

### Mise en oeuvre :

- processus qui peut s'opérer en différentes phases :
  1. inventaire des arbres d'alignement et des places publiques ;
  2. inventaire des arbres de parcs, squares et jardins publics ;
  3. inventaire des arbres des espaces agricoles et naturels ;
  4. inventaire des arbres des particuliers ;
- cartographie sous SIG avec une géolocalisation de l'arbre grâce à des GPS ;
- identification des arbres par une «étiquette d'identité» avec suivi sur tablette et plateforme SIG.

**Coût :** entre 5 et 10€ par arbre en fonction du patrimoine (inventaire + diagnostic visuel). Possibilité de réaliser l'inventaire en partenariat avec des étudiants (partenariat Université / centre de formation - Compétence SIG, agroforesterie, aménagements paysagers, etc.)

## RETOURS D'EXPIÉRIENCE



*Gestion des arbres par tablette*

©Jean-Pierre Viguié / Ville de Paris



*Cartographie des arbres à Bayonne*

Source : SIG Ville de Bayonne



*Paris, les arbres fichés pour une gestion affinée*

Source : [opendata.paris.fr](http://opendata.paris.fr)



## PROTÉGER ET VALORISER SON PATRIMOINE

La protection et la valorisation de l'arbre s'opèrent aussi bien au niveau réglementaire que sous un angle pédagogique.

### Objectifs :

- garantir la pérennité des arbres en place et valoriser leurs fonctions bienfaitrices ;
- améliorer l'état de santé des arbres dépérissants ;
- appliquer des pénalités en cas de non-respect des règles de protection des arbres sur chantier.

### Avantages :

- permet l'optimisation des coûts par rapport à un arbre endommagé (frais d'élagage / d'abattage / de remplacement) ;
- assure une meilleure efficacité des services écosystémiques de l'arbre sur son environnement ;
- permet de sensibiliser sur les chantiers les professionnels des voiries et des réseaux.

### Inconvénients :

- nécessite la surveillance des chantiers par un technicien expert dédié.

### Mise en oeuvre :

- intégration des arbres ou des alignements d'arbres à protéger au PLU ;
- s'appuyer sur des solutions innovantes pour la protection des arbres sur les chantiers (ex. : limitation compactage sur zone du système racinaire) ou pour la revitalisation des arbres dépérissants (mycorhization, modification du type de fosse en conservant le système racinaire, ...) ;
- mise en place d'un document (guide) de protection des arbres sur chantier annexé au DCE ou d'une annexe au règlement de voirie ;
- établissement d'un barème d'indemnisation en cas de dégradation faite aux arbres.

### Coûts :

Plantation d'un nouvel arbre : 187€ environ pour un arbre tige de force 16/18

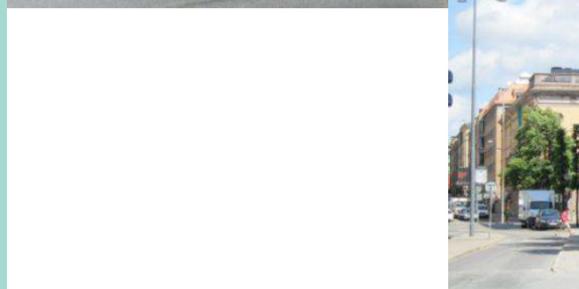
Remplacement d'un arbre : 2000€ environ (dans le cas d'une infrastructure «standard»)

Ce n'est qu'une fois adulte et en bonne santé que l'arbre est le plus efficace en termes de services écosystémiques.

## LE SYSTÈME DE STOCKHOLM

*Ci-contre : soufflage des racines à l'aide d'une lance à air pour ne pas les endommager. Opération préalable dans le cadre de la mise en place du système de Stockholm.*

*Crédit photos : Bjorn Embrèn, Municipality of Stockholm*



*Ci-contre : reprise de la vigueur de l'arbre après la mise en place du système de Stockholm*

*Crédits photos : Bjorn Embrèn, Municipality of Stockholm*

# CHARTRE EUROPÉENNE DE L'ARBRE D'AGRÉMENT



## Chartre européenne de l'arbre d'agrément



### Préambule

La présente Charte a pour objet de régir les principaux rapports entre l'Homme et l'Arbre d'Agrément. Elle a été rédigée à l'occasion du 2<sup>e</sup> Congrès Européen d'Arboriculture tenu à Versailles le 29 septembre 1995 et signée alors par les représentants de l'International Society of Arboriculture présents (France, Italie, Espagne, Allemagne-Autriche, Danemark, Angleterre et Irlande, Norvège).

### Article 1

L'arbre est un être vivant : il naît, s'épanouit et meurt. Cependant son existence n'est pas à la mesure de l'échelle humaine et peut s'étendre sur plusieurs siècles.

### Article 2

L'arbre d'agrément, planté et entretenu dans les aménagements urbains, parcs et jardins, en accompagnement des voies ou du bâti, joue un rôle essentiel dans l'équilibre écologique de la plupart de nos lieux de vie. Il y apporte du bien-être et les embellit.

Par ses rôles et son histoire, il se distingue des arbres forestiers, agricoles ou fruitiers, plantés et entretenus à des fins essentiellement utilitaires. Parfois cependant, l'arbre d'agrément, héritier de ces derniers, est aussi le survivant d'usages passés et à ce titre participe à la mémoire du territoire.

### Article 3

Les arbres d'agrément, porteurs d'histoires et de symboles, sont les témoins de l'évolution des sociétés humaines. Ils constituent un patrimoine vivant que nous avons reçu, que nous devons maintenir et embellir pour le transmettre.

La pérennité de tels patrimoines, tenant compte de la diversité des situations d'ordre écologique ou culturel, ne peut être garantie que par l'élaboration de programmes complets comprenant :

- L'information de la population, le développement de la recherche et toutes les actions de conception, de gestion, d'entretien et d'enrichissement de ces plantations dans un souci constant de qualité.

- Les édiles qui sont les garants de cette pérennité et de la transmission de ce patrimoine doivent encourager l'élaboration de tels programmes à long terme et veiller à leur mise en œuvre.

### Article 4

La connaissance scientifique de l'arbre commence à se développer mais demeure embryonnaire. Les progrès de la science en ce domaine nécessitent des moyens techniques, financiers et humains qui doivent être pris en compte par des institutions publiques ou privées, soutenues par les communautés nationales, européennes et internationales.

### Article 5

L'arbre d'agrément est soumis à des contraintes spécifiques qui impliquent de lui prodiguer des soins particuliers afin de le maintenir dans un état satisfaisant et d'assurer la sécurité des usagers. L'organisation et la réalisation de ces travaux sont porteurs d'une activité économique créatrice d'emplois et de richesses qu'il y a lieu de soutenir.

### Article 6

Les compétences requises pour une gestion dynamique d'un tel patrimoine demandent des formations spécifiques à tous les niveaux de la conception, de la décision et de l'intervention. L'harmonisation de ces informations doit être réalisée au sein de la Communauté Européenne en tenant compte des singularités culturelles.

### Article 7

La conduite des arbres relève des pratiques de l'arboriculture ornementale. Une même volonté d'échange et de coopération doit animer les praticiens afin de faire progresser les méthodes et techniques pour atteindre un même niveau de compétence dans tous les pays de la Communauté Européenne.

### Article 8

L'information du public doit être soutenue par un constant souci d'éducation aussi bien de l'enfant à l'école que de l'adulte et de la famille en tous lieux. Cette sensibilisation doit permettre aux citoyens de découvrir les arbres et de s'impliquer dans la préservation de ce patrimoine.



# EXEMPLE D'UN BARÈME D'INDEMNISATION

### Exemple de calcul :

Soit un platane de 143 centimètres de circonférence ; beau sujet, sain, vigoureux ; faisant partie d'un alignement homogène, non protégé, mais ayant un impact très significatif dans le paysage.

Sa valeur d'aménité sera estimée comme suit :

La valeur d'aménité est calculée en multipliant les 4 indices.

a - indice selon l'espèce : platane 10/12 à 25 euros : 2,5

b - indice selon la taille : circonférence 143 : 15

c - indice selon l'état sanitaire : arbre sain : 8

d - indice selon la situation et la valeur esthétique :

- impact paysager très significatif : 3

- alignement homogène : 2

- non protégé : 1

indice (3+2+1) : 6

**VALEUR D'AMENITÉ : 2,5 X 15 X 8 X 6 = 1800 EUROS**

### Exemple d'application :

L'arbre dont la valeur d'aménité a été précédemment calculée est blessé au tronc lors d'un chantier. Cette blessure se situe à 50 centimètres du sol. A cette hauteur la circonférence de l'arbre est de 156 centimètres. La largeur de la plaie est de 58 centimètres.

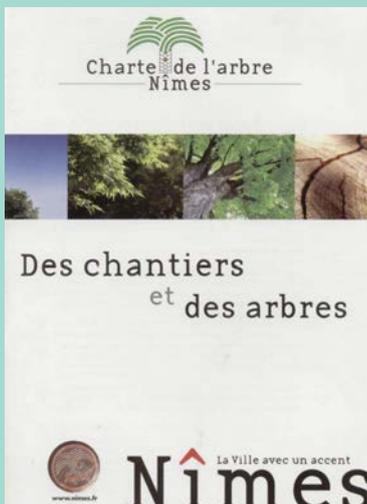
Valeur d'aménité : 1800 Euros Importance de la blessure : 58/156 = 37% - Indemnité : 56% de la valeur d'aménité soit 1008 Euros.

### Barème d'indemnisation

% Lésion	Indemnité en % de la valeur d'aménité	% Lésion	Indemnité en % de la valeur d'aménité	% Lésion	Indemnité en % de la valeur d'aménité
1	1	16	16	31	38
2	2	17	17	32	41
3	3	18	18	33	44
4	4	19	19	34	47
5	5	20	20	35	50
6	6	21	21	36	53
7	7	22	22	37	56
8	8	23	23	38	59
9	9	24	24	39	62
10	10	25	25	40	65
11	11	26	26	41	68
12	12	27	27	42	71
13	13	28	28	43	74
14	14	29	29	44	77
15	15	30	30	45	80
				46	83
				47	86
				48	89
				49	92
				50	95
				51 et plus	100 + coût de remplacement d'abatage et dessouchage

Source : CAUE 77, *Évaluer la valeur financière des arbres d'ornement*

# PROTÉGER LES ARBRES PENDANT LES CHANTIERS



*Système de portance Geoweb® pour une meilleure répartition des charges lors de travaux à proximité d'arbre*  
 Coût du matériau : 8.55€/m<sup>2</sup> soit 184€ le panneau de 21.5m<sup>2</sup> (minimum commandable) Source : soiltec-geosystems



## UNE GESTION INTÉGRÉE DE L'ARBRE

### Objectifs :

- favoriser la bonne intégration de l'arbre dans les nouveaux projets d'aménagement urbain ;
- assurer un suivi de reprise des arbres nouvellement plantés (sondes tensiométriques, diagnostic visuel, etc.) ;
- prioriser les actions d'entretien (taille de formation ou taille sanitaire, gestion des tuteurages, renouvellement paillage...) ;
- anticiper le renouvellement des arbres sénescents ou dépérissants ;
- anticiper l'impact du chancre coloré sur le patrimoine des platanes (prévoir le renouvellement selon les dispositions administratives\_ avis ABF / protection «alignement classé») ;
- piloter la diversification des essences pour parer aux problématiques de contamination liées aux monocultures (chancre coloré, chalarose du frêne, maladie de l'encre des chênes...) et favoriser la biodiversité en ville.

### Avantages :

- meilleure acceptation des projets par les habitants lors de la conservation des arbres existants ;
- optimisation des coûts de gestion (être dans l'action plus que dans la réaction) ;
- visualisation à court, moyen et long terme

du plan de gestion des arbres ;

- permet d'être réactif en cas d'urgence (chutes d'arbre liées au Mistral par exemple) ;
- assure une meilleure pérennité des nouvelles plantations.

### Inconvénients :

- mise en oeuvre plus longue et coût global plus important que celui des plantations actuelles ;
- nécessite une formation des agents sur le terrain pour la surveillance des sondes tensiométriques notamment.

### Mise en oeuvre :

- intégrer les arbres dès le début du projet de conception à partir d'un état des lieux de l'existant (concertation interdisciplinaire : bâtiment, voirie, espaces verts, expertise arbre) ;
- favoriser les fosses en longueur plutôt que les fosses individuelles ;
- privilégier les aménagements en pleine terre et les végétalisations de pied d'arbre (contribution à la vie dans le sol) ;
- s'appuyer sur les solutions innovantes pour l'aménagement et la surveillance de la croissance des arbres (système de Stockholm, système de portance Silvacell®, sondes tensiométriques pour l'irrigation, etc.).

«Planter le bon arbre, au bon endroit»  
Francis Hallé

## EXEMPLES

*Système de portance pour une meilleure prospection des racines en sous-sol.*

Source : Module TreeParker® - Géotextile - Aération/Irrigation - Ancrage de motte - Guide-racines - Aération en profondeur - Paroi de répartition de la pression.

<https://treeparker-france.com/>



*Exemple d'un système de surveillance de l'irrigation et de la bonne reprise racinaire d'arbres plantés (source: Urbasense)*

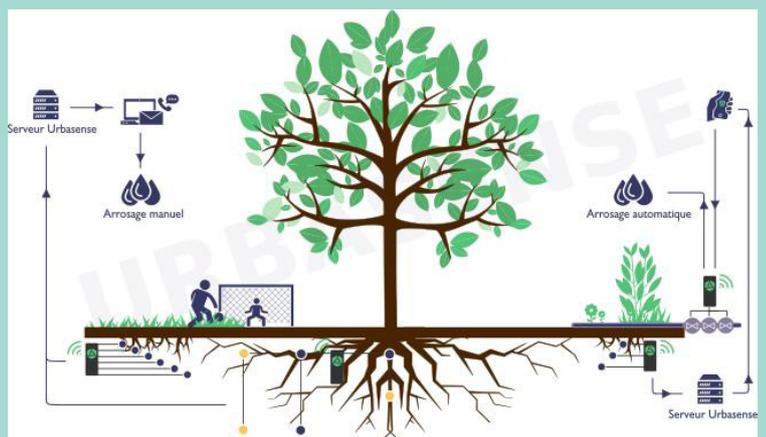
Durée de surveillance : 4 à 5 ans

Coût d'installation: de 610€ à 700€/ arbre (selon la dimension de l'arbre à la plantation)

Coût de gestion : 465€ / station / an

Avantages :

- surveillance pendant la période de parachèvement ( 1 à 2 ans). Permet d'éviter les litiges avec la maîtrise d'oeuvre sur cette thématique.
- optimisation des arrosages en fonction des besoins de l'arbre (chaque essence d'arbre à des besoins différents). Réduction sur l'arrosage de 30 à 50% en moyenne et des coûts indirects liés aux missions d'arrosage par les techniciens



## SENSIBILISATION DES CITOYENS AU PATRIMOINE ARBORÉ

### Objectifs :

- informer le grand public de façon pédagogique aux besoins de l'arbre ;
- favoriser la plantation et la bonne gestion des arbres dans les jardins des particuliers ;
- créer des opportunités de concertation et d'échanges entre citoyens et avec la collectivité.

### Avantages :

- implication des habitants sur leur lieu de vie : création d'un sentiment d'appartenance, surveillance des lieux et notamment du patrimoine arboré... ;
- visibilité de la collectivité sur ses démarches en faveur du patrimoine arboré pouvant permettre une meilleure acceptabilité lors de la nécessité d'abattage d'arbres ;
- participation à la gestion des arbres en soutien au service Espaces Verts.

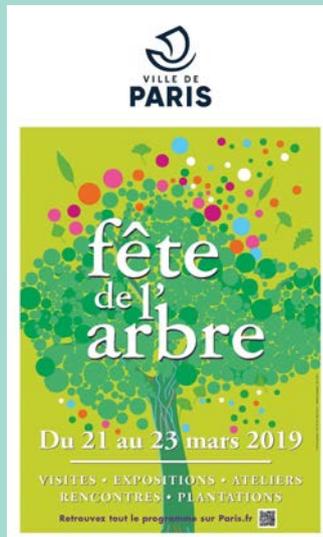
### Inconvénients :

- nécessité d'accompagner le changement des pratiques dans la gestion du patrimoine arboré (prends du temps)\_ notamment concernant la gestion participative citoyenne ;
- investissement en temps et argent sur la communication à mettre en place.

### Mise en œuvre :

- établissement d'un petit guide des « bonnes pratiques » à destination du grand public ;
- mise en ligne de l'inventaire des arbres sur une plateforme collaborative ouverte aux citoyens ;
- sorties éducatives pour les scolaires ;
- création de rendez-vous et d'animations autour de l'arbre : Fête de l'arbre, parcours dans la ville « À la découverte de vos arbres » ;
- impliquer les habitants du quartier à la sélection de l'essence d'arbre et à sa plantation ;
- appel à projets pour certains espaces à revaloriser / à replanter.

## ORGANISER DES ÉVÉNEMENTS AUTOUR DE L'ARBRE



Source : Quefaire.paris.fr

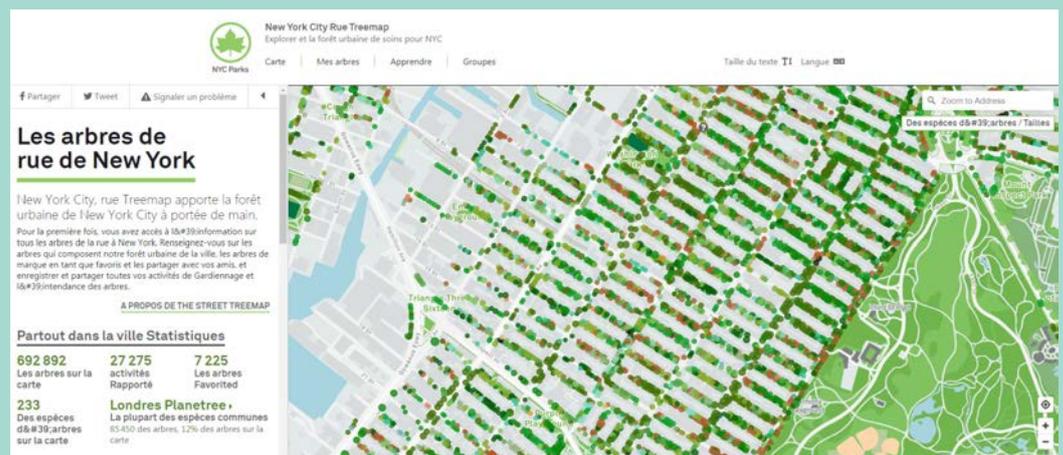


Source : www.arbredelannee.com

## SURVEILLANCE DES ARBRES PAR LES CITOYENS

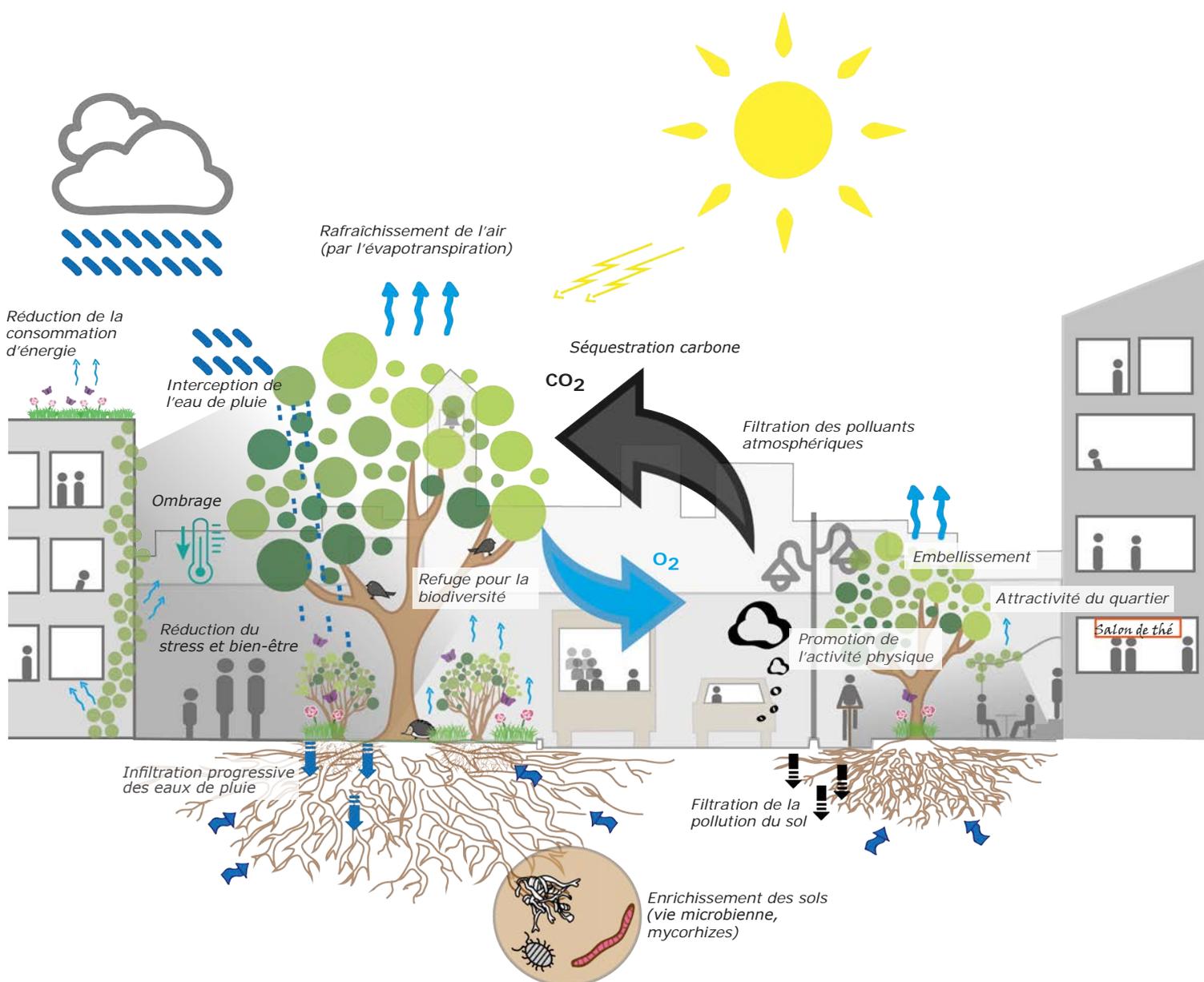
Exemple de plateforme SIG de surveillance des arbres à disposition des citoyens de la ville de New York

Source : NYC Parks - tree-map.  
nycgovparks.org/



## SYNTHÈSE DES BIENFAITS DE L'ARBRE ET DE LA NATURE EN VILLE

Qualité de l'air, confort thermique, régulation des eaux pluviales... Par son seul cycle biologique, l'arbre nous apporte de nombreux services écosystémiques garants d'une qualité de vie en ville.



Source : AURAV - Schéma inspiré de la publication de Trees&ActionGroup Design dans «Arbres en milieu urbain : Guide de mise en oeuvre»



# C-6 DÉSIMPÉRMÉABILISATION ET VÉGÉTALISATION

## CONSTATS

L'imperméabilisation des espaces publics permet un entretien facile et standardisé. Cependant, elle amène aussi à de nombreuses nuisances et impacts négatifs sur la qualité de vie des habitants et de la biodiversité :

- effets d'îlots de chaleur urbains (lors des périodes de fortes chaleurs, celles-ci sont emmagasinées par les bâtiments et matériaux en journée et restituées la nuit, ce qui maintient une température ambiante élevée) ;
- appauvrissement du sol (asphyxie des sols ne permettant pas la vie microbienne) ;
- augmentation de la pollution par les gaz à effets de serre (ex. : les sols n'emmagasinent plus le carbone) ;
- ruissellement important lors de forts épisodes pluvieux pouvant mener à des inondations...

## OBJECTIFS

- Initier des actions de désimperméabilisation et végétalisation de certains espaces minéralisés tout en maintenant l'usage des lieux ;
- systématiser la prise en compte d'espaces végétalisés (existants ou non) dans une réflexion en amont des nouveaux projets d'aménagement pour garantir leur pérennité sur le long terme ;
- initier des modes de gestion et d'entretien à moindre coût.

## MISE EN OEUVRE

- Désimperméabiliser les espaces : parking perméable, pieds d'arbres végétalisés, cimetière paysager, cour d'école paysagère...;

- adopter des solutions de végétalisation au sein des espaces minéralisés (toitures et façades végétalisées, lianes végétalisées, microvégétalisation des dallages...).

## AVANTAGES

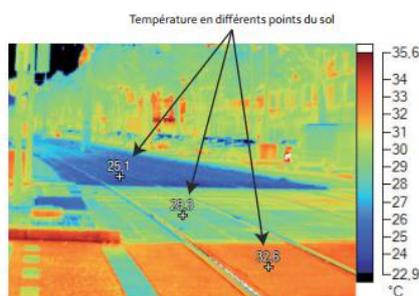
- Meilleure capacité d'infiltration des eaux de pluie grâce au sol et aux végétaux présents, et donc un coût moindre pour la gestion de ces eaux ;
- augmentation de la captation des polluants atmosphériques et des particules allergènes ;
- amélioration de la qualité de vie des habitants : santé physique et mentale, sentiment d'appartenance et attachement au lieu, cohésion sociale, etc. ;
- meilleur cadre pour les travailleurs : diminution du stress, meilleure concentration, limitation de l'absentéisme, meilleure productivité des entreprises... ;
- impacts socio-économiques positifs : attractivité du lieu favorisant la fréquentation et donc la vitalité des commerces, augmentation de la valeur foncière des habitations à proximité immédiate, favorise l'arrivée d'investisseurs et d'entreprises.

## INCONVÉNIENTS

- Nécessite un accompagnement sur l'usage et le nouveau «paysage», notamment dans le cadre des cimetières paysagers (où la présence de flore spontanée peut être considérée comme une absence d'entretien) ;
- nécessite une formation des employés municipaux sur la gestion alternative des espaces verts (mode de gestion différenciée, tolérance du végétal sur les milieux minéralisés, etc.).



Photo « réelle »



*Écart supérieur à 7°C entre la partie engazonnée et le bitume de l'avenue.*

*Source : APUR (2012). Les îlots de chaleur urbains à Paris. Cahier 1.*

*© Apur – Julien Bigorgne*

## Des solutions basées sur les espaces verts



## AMÉNAGEMENTS DE RUES PERMETTANT LA GESTION DES EAUX DE PLUIE

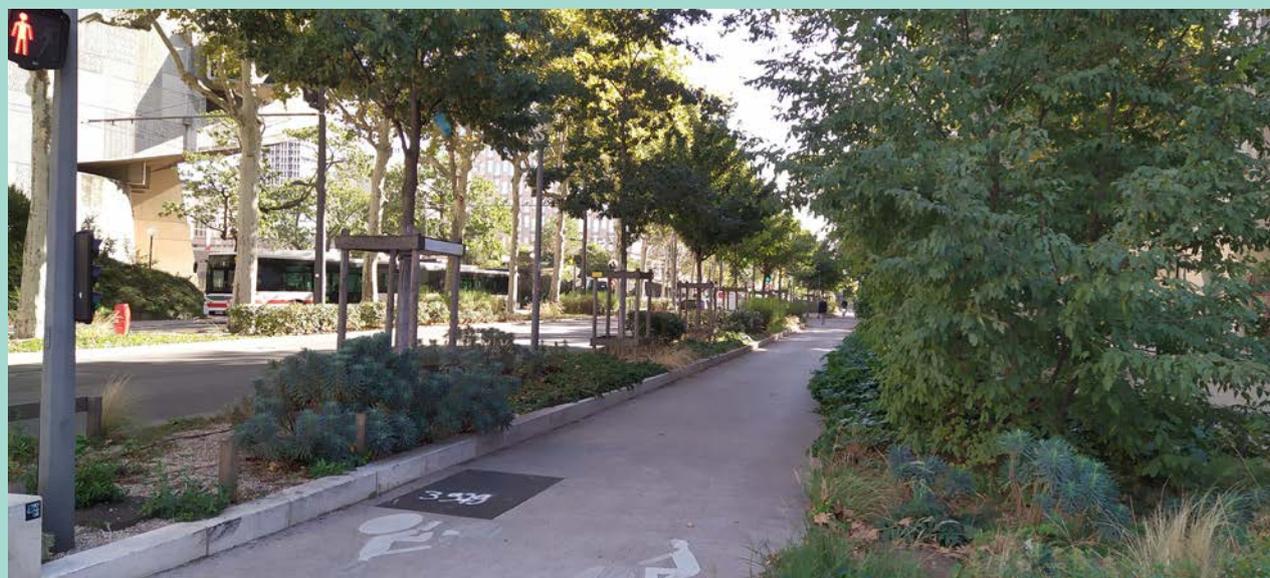
### L'exemple de la rue Garibaldi à Lyon

L'aménagement paysager de la rue Garibaldi a été conçu pour intégrer une riche trame végétale dans un milieu particulièrement minéral et créer, à terme, une continuité verte depuis le parc de la Tête d'or jusqu'au parc Blandan.

Différentes bandes végétalisées ont été réalisées de part et d'autre de la voirie ainsi qu'entre la piste cyclable et les espaces pour les piétons. Un des objectifs majeurs de ces aménagements est de gérer les écoulements des eaux pluviales et de faciliter l'infiltration sur place. En complément, des dispositifs de conduite d'eau ont été installés en souterrain afin d'acheminer l'excédent des eaux de pluie vers d'anciennes trémies reconverties en réservoirs d'eau. L'eau recueillie sert ensuite à l'irrigation de ces espaces verts durant les périodes de canicule et au nettoyage des rues.

Ces aménagements contribuent à apporter de nombreux autres bénéfices tels que :

- Renforcer la sécurité des cyclistes et des piétons ;
- Favoriser la biodiversité urbaine ;
- Améliorer la qualité de l'air ;
- Diminuer la température ambiante (albédo et phénomène d'évapotranspiration).



## LES TOITURES VÉGÉTALISÉES

### Les + :

- isolation thermique et phonique (grâce au substrat et à la végétation présente) ;
- trame verte (favorise la biodiversité) ;
- protection des toitures (UV, pluie, gel) ;
- régulation des eaux pluviales ;
- filtration des polluants (dont captation carbone) et émission d'oxygène (processus de photosynthèse) ;
- lutte contre les ICU (processus d'évapotranspiration des végétaux + filtration des UV)\_cf. photo ci-contre ;
- caractère esthétique, social et même alimentaire dans le cas de «potager sur toit».

### Les - :

- étude de toiture préalable pour vérifier la «portance» (cf. schéma ci-contre) ;
- prévoir un budget d'entretien plus ou moins important selon le type de toiture végétalisée souhaitée (arrosage les 2 premières années notamment, taille, désherbage, etc.).

Pour bénéficier des avantages «environnementaux» des toitures végétalisées à moindre coût, il est possible de concevoir une toiture avec des végétaux issus de la flore spontanée et donc adaptés à nos conditions climatiques. Cf. ci-contre les toitures végétalisées de l'IUT d'Avignon : une gestion sans arrosage ni entretien.

**Coût** : tout compris (matériaux, main-d'oeuvre et fourniture telle que terre végétale, plantes, etc.), hors étude de portance :

- type extensif (substrat de 3-12cm d'épaisseur, végétation basse\_ principalement des sédums) : 25-100€/m<sup>2</sup>;
- type semi-intensif (substrat de 12-30cm d'épaisseur, végétation basse à moyenne\_ sédums, graminées & vivaces) : 100-200€/m<sup>2</sup>;
- type intensif (substrat >30cm d'épaisseur, végétation diversifiée\_herbacées, arbustes, arbres): > 200€/m<sup>2</sup>.

N.B. : coût toitures traditionnelles : de 13€ à 35€/m<sup>2</sup>

## LE PROJET DES TOITS VÉGÉTALISÉS DE L'IUT D'AVIGNON

Lancé en 2011, ce projet de recherches avait pour objectif de concevoir des toits «écosystémisés», c'est-à-dire qui se régénèrent de façon autonome (sans intervention humaine).

Menées par deux chercheurs (M. DUTOIT et Mme VAN MECHELEN) et sur deux sites différents (l'IUT d'Avignon et l'Université de Leuven en Belgique), le procédé a consisté en premier lieu à une sélection (sur le terrain ou à partir de documentations bibliographiques) de végétaux issus de la flore spontanée (et donc adaptés aux conditions climatiques locales) puis à une sélection drastique de ces végétaux pour répondre aux conditions extrêmes des toitures (températures extrêmes, gel, vent, etc.).

Sur 633 espèces potentielles, 18 ont été sélectionnées et testées sur différentes typologies d'aménagement (substrat de 5 à 10cm d'épaisseur, avec ou sans couche de rétention d'eau. Cf. schéma ci-dessous).

Après deux ans de suivi (2012-2015), les 18 essences ainsi que le procédé ont été validés.

Aujourd'hui, les zones sont toujours végétalisées, malgré les fortes sécheresses des dernières années.

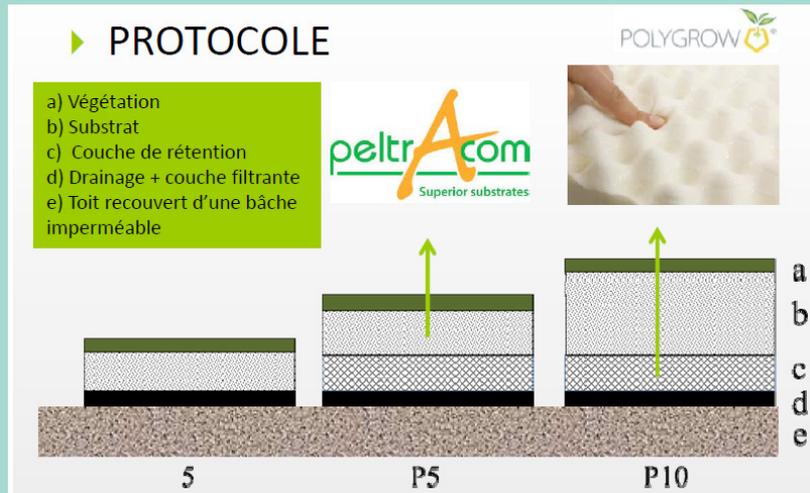
### Les + :

- pas de frais d'entretien ni d'arrosage ;
- une flore adaptée et favorisant la biodiversité locale ;
- études en cours pour valoriser la terre de chantier et l'utiliser comme substrat (valorisation des déchets).

### Les - :

- inesthétique en été (sec) ;
- aménagement «changeant» au fil du temps, car il évolue en fonction des plantes qui se ressemment et réussissent à germer.

*Protocole des zones tests*  
 Source : Thierry DUTOIT



*Évolution des différentes zones tests*  
 Source : Thierry DUTOIT



*Sélection des graines sur le terrain*  
 Source : Thierry DUTOIT



*Toitures de l'IUT en 2019*  
 Source : AURAV



## LES KIOSQUES ET PERGOLAS VÉGÉTALISÉS

### Les + :

- ombrage (lutte contre les ICU) ;
- trame verte (favorise la biodiversité) ;
- amélioration du cadre de vie ;
- solution simple et peu coûteuse ;
- solution alternative à la plantation d'arbres pour les espaces étroits ou contraignants.

### Les - :

- maîtriser le développement du couvert végétal (taille 1 à 2x par an suivant le type d'essence planté) ;
- adapter le support en fonction du type d'essence grimpante.

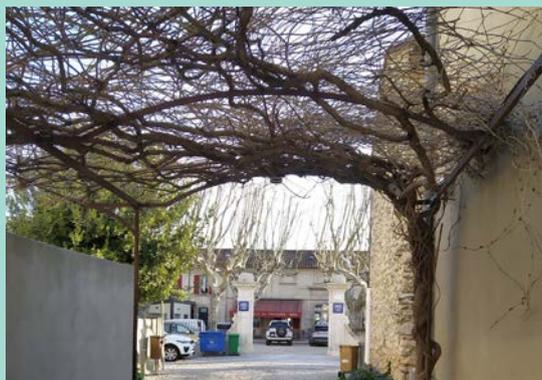
### Coût :

- pergola en fer forgé: 400€ à 4500€ selon le modèle ;
- plante grimpante : 10€ à 30€/u selon l'essence.

*Kiosque végétalisé à Courthézon*

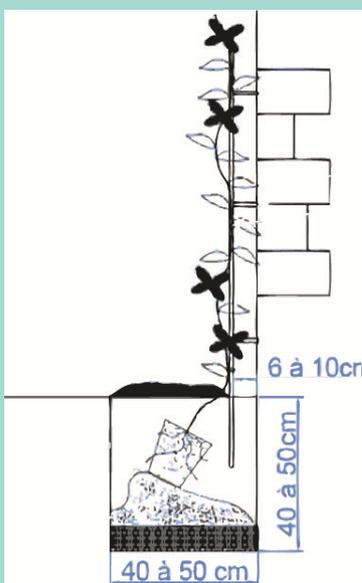


*Pergola végétalisée à Vedène*



*Lianes végétalisées de Roubaix*

Source : Ville de Roubaix



*Façade végétalisée à Châteauneuf-du-Pape*



## LES FAÇADES ET LIANES VÉGÉTALISÉES

### Les + :

- ombrage (lutte contre les ICU) ;
- protection thermique (en hiver notamment) ;
- trame verte (favorise la biodiversité) ;
- amélioration du cadre de vie ;
- solution simple et peu coûteuse ;
- solution alternative à la plantation d'arbres pour les espaces étroits ou contraignants.

### Les - :

- maîtriser le développement du couvert végétal pour les façades végétalisées (taille 1 à 2x par an suivant le type d'essence planté) ;
- adapter le support en fonction du type d'essence grimpante (câble en acier, fil de fer, fibres de verre, cordes, treille en fer forgé...) ;
- disposer de l'accord du (des) propriétaire(s) au préalable (sensibilisation sur les avantages).

### Coût :

- trou de plantation (découpe du trottoir + apport de terre végétale) + installation d'un support en fer forgé + fourniture de la plante : 200€ par plantation ;
- fixation au mur : selon le matériau et la surface de recouvrement souhaité. Un exemple : Dispositif de câbles galvanisés sur la façade d'un bâtiment industriel de 30m de long = 600€.

Exemples d'essences grimpantes adaptées à nos conditions climatiques :

**Façades Nord :** *Hedera helix*, *Lonicera etrusca* ou *japonica*, *Parthenocissus*, *Rubus caesius*, *Rubus canescens*, *Rubus fruticosus*, *Rubus idaeus* ou encore *Rubus ulmifolius* ;

**Façades Sud :** *Bignonia capreolata*, *Campsis grandiflora*, *Campsis radicans*, *Clematis alpina* ou *vitalba*, *Jasminum mesnyi* ou *officinale*, *Passiflora caerulea*, *Rosa agrestis*, *Rosa arvensis*, *Rosa banksiae*, *Rosa canina* ou encore *Rosa rubiginosa*, *Trachelospermum jasminoides*, *Vitis vinifera*, *Wisteria sinensis*.



## LES PARKINGS PERMÉABLES

### Les + :

- régulation des eaux pluviales ;
- trame verte (favorise la biodiversité) ;
- filtration des polluants (dont captation carbone et hydrocarbures) et émission d'oxygène (processus de photosynthèse) ;
- lutte contre les ICU (processus d'évapotranspiration des végétaux + filtration des UV) ;
- esthétique avec une grande diversité de choix ;
- permet d'anticiper la réglementation sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

### Les - :

- étude de sol préalable pour vérifier le type d'aménagement (en fonction des usages\_ voie accès PMR, circulations vélos / voitures / gros véhicules...) et les végétaux appropriés (type de mélange des semences, besoin en arrosage...) ;
- entretien nécessaire pour tout type d'aménagement (décolmatage, tonte...) afin d'assurer la perméabilité.

### Coût :

Selon le type d'aménagement, fourni et posé, hors travaux de terrassement et hors pose d'éventuelles bordures :

- dallage perméable remplissage gravier (fondation concassés drainants) : 60-65€/m<sup>2</sup> ;
- dallage engazonné (fondation en mélanges fertiles) : 70-75€/m<sup>2</sup> ;
- dallage remplissage pavé (fondation concassés drainants) : 80-85€/m<sup>2</sup>.

N.B. : coût d'un enrobé seul (fondation en grave bitume) = 55€/m<sup>2</sup>



*Parking perméable mixte (pavés + gazon), collège Fernand LEGER à Berre l'étang (13)*

Source : O2D environnement



*Parking accès PMR (remplissage concassé pour voiture + pavé pour PMR) à Bègles (33)*

Source : O2D environnement



*Parking perméable minéral (remplissage gravier) à Pessac (33)*

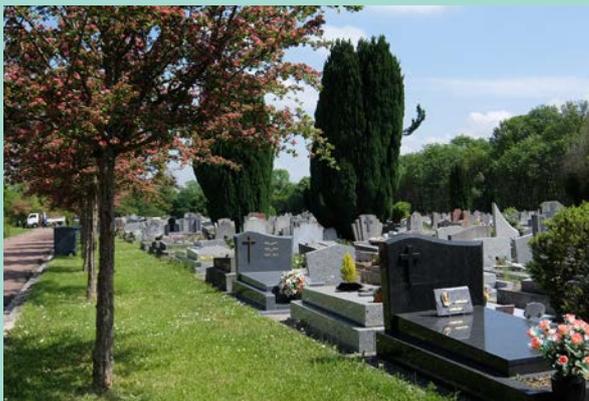
Source : O2D environnement

## Cimetière de l'Est à Angers



Source : © Plante & Cité / Sandrine Larramendy

## Cimetière des Gonards à Versailles



Source : © Plante & Cité / Sandrine Larramendy

## LES CIMETIÈRES PAYSAGERS

### Les + :

- limitation de l'entretien (la présence du végétal «spontané» est plus facilement admise lorsque l'aménagement paysager est déjà végétalisé) ;
- passage au «zéro phyto» possible et communicable ;
- meilleure intégration dans le paysage ;
- régulation des eaux pluviales ;
- trame verte (favorise la biodiversité).

### Les - :

- nécessité d'une communication forte sur l'intérêt écologique (ancrage fort dans les esprits que les cimetières doivent être «propres» sous-entendu sans adventices) ;
- pour les cimetières déjà existants, nécessité de faire des aménagements transitoires (verdissement progressif).

**Coût :** selon les aménagements, mais amortissables par l'économie des produits phytosanitaires.

N.B. : installer des essences adaptées et du paillage pour limiter le coût de l'arrosage et la pousse des adventices aux endroits non souhaités.

## LES PIEDS D'ARBRES PERMÉABLES OU VÉGÉTALISÉS

### Les + :

- infiltration des eaux pluviales (ressource pour l'arbre) ;
- aération du sol (meilleure captation des éléments nutritifs du sol par les racines de l'arbre) ;
- trame verte pour les pieds végétalisés (favorise la biodiversité avec maintien du cycle biologique) ;
- améliore le cadre de vie.

### Les - :

- nécessite un minimum d'entretien : nettoyage (gestion des déchets), arrosage pour les pieds d'arbres végétalisés (possibilité de faire «adopter» un pied d'arbre : entretien par le citoyen), suivi de la croissance du tronc (notamment pour les pieds d'arbre en pavés ou grille de protection / aération), décolmatage et remplacement à terme pour les résines.

### Coût :

- pavés : 50 à 100€/m<sup>2</sup> ;
- plantes vivaces / annuelles : 1€ à 30€/u selon l'essence ;
- grilles de pied d'arbre en fonte : de 500€ à 2000€ suivant le modèle ;
- résine : 100-200€/m<sup>2</sup> suivant la composition.

### Pied d'arbre en pavés de grès



Grille de pied d'arbre en fonte à Vedène

### Pied d'arbre végétalisé à Courthézon



## LES REVÊTEMENTS PERMÉABLES

### Les + :

- lutte contre les ICU (matière minérale naturelle ou végétale filtre les rayons du soleil et n'emmagine pas ou peu la chaleur) ;
- régulation des eaux pluviales ;
- esthétique avec une grande diversité de choix ;
- permet d'anticiper la réglementation sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- revêtement type platelage bois ou écorces et copeaux de bois respectent le sol en place et favorise la biodiversité (aération du sol, apports de minéraux par la décomposition progressive des revêtements).

### Les - :

- renouvellement à prévoir au bout de 10 à 25 ans selon le type d'aménagement ;
- certains revêtements ne conviennent pas aux réglementations PMR (nécessité d'avoir un revêtement «rigide»).

**Coût** : selon le type d'aménagement, fourni et posé, hors travaux de terrassement et travaux préparatoires :

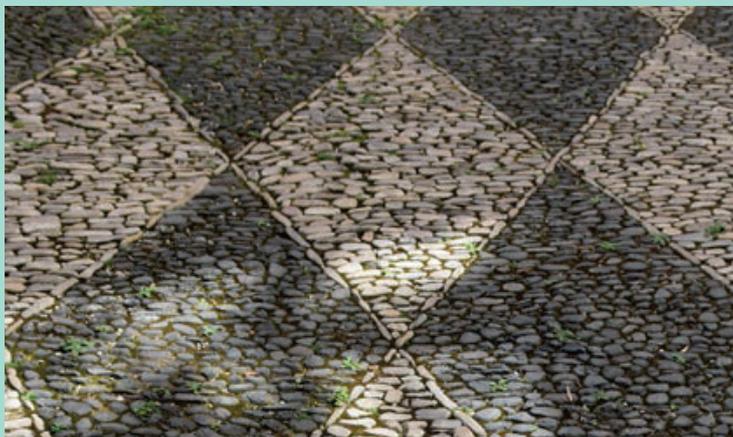
- platelage bois : 15€ à 100€/m<sup>2</sup> ;
- écorce et copeaux de bois : fèves de cacao = 3 à 5€/m<sup>2</sup>, pin = 3.6€-5€/m<sup>2</sup>, BRF = 5-6€/m<sup>2</sup> ;
- gravier concassé stabilisé : 12 à 25€/m<sup>2</sup> (hors fondation) ;
- graviers ronds : 25 à 30€/m<sup>3</sup> (hors fondation) ;
- dallage en pierre naturelle ou calade (mise en place de pierres roulées de rivières dans des joints de sable) : 100-150€/m<sup>2</sup> ;
- enrobé poreux (drainant) : 50-55€/m<sup>2</sup> (hors fondation) ;
- bitume ou résine à liant perméable : 18-30€ modèle Balthazar® ou 25-45€ modèle Stradraine®, 50€ à 95€ modèle PermeaWay® par exemple.

N.B. : coût d'un enrobé seul (hors fondation) = 25-28€/m<sup>2</sup>



*Platelage bois*

Source : ville du Thor



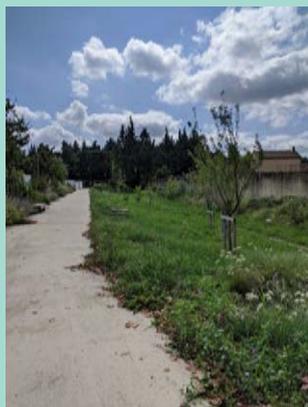
*Calade*

Source : Guide Les mots des Espaces Publics - CTrinquier – Agam



*Revêtement perméable ayant le rendu du béton*

Source des photos : © Nicolas Wepierre - ARBE



*Allée en gravier concassé stabilisé à Jonquières*

## LES COURS D'ÉCOLE PAYSAGÈRES

### Les + :

- régulation des eaux pluviales ;
- trame verte (favorise la biodiversité) ;
- filtration des polluants (dont captation carbone) et émission d'oxygène (processus de photosynthèse) ;
- lutte contre les ICU (processus d'évapotranspiration des végétaux notamment) ;
- esthétique avec une grande diversité de choix ;
- influences positives sur l'apprentissage des enfants (meilleure capacité de concentration, d'apprentissage, de motricité et de coordination), sur le climat scolaire (diminution des tensions, enfants plus calmes en classe) ainsi que sur leur conscience environnementale.

### Les - :

- adapter les aménagements aux normes de sécurité (se faire accompagner par l'inspection académique) ;
- former les enseignants et encadrants à de nouvelles méthodes de surveillance ;
- aménager une zone de «décrochage» au sein de l'école.

**Coût** : selon les aménagements avec les étapes indispensables de désimperméabilisation, apport de terre végétale et plantations. Une étude de sol préalable pour prévenir d'une éventuelle pollution présente en sous-sol est préférable.

- étude de sol : 150€ ;
- désimperméabilisation à l'engin : 40€/m<sup>2</sup> ;
- apport de terre végétale : 60-80€/m<sup>3</sup> suivant la qualité de la terre ;
- aménagements : variable, avec possibilités d'aménagements simples récupérables (dons) tels que grumes, coupe de bois, tiges de saules, rochers, etc.

N.B. : coût d'un enrobé seul (fondation en grave bitume) = 55€/m<sup>2</sup>.

*Les cours d'école Oasis à Paris*



Source : ©CAUE 75



Source : © ville de Paris - Laurent Bourgogne



Source : ville de Paris

# C-7 VÉGÉTALISATION PARTICIPATIVE

## CONSTATS

D'après l'enquête Unep/Ifop 2016 menée par l'Observatoire des villes vertes, il apparaît que « 1 Français sur 2 pense que la ville du futur sera "végétale" et "écologique" » et que pour « 6 Français sur 10, créer de nouveaux espaces verts doit être la priorité n°1 des municipalités ».

Cette forte demande implique un investissement important tant au niveau de la mise en place du projet (conception, travaux, fournitures de végétaux, ...) qu'au niveau de l'entretien de ces nouveaux espaces végétalisés.

De plus, certains modes de végétalisation telle que la mise en place de lianes traversantes de part et d'autre d'une rue impliquent l'accord de chaque propriétaire.

## OBJECTIFS

- Répondre au besoin grandissant du retour de la nature en ville et inciter les citoyens à proposer des projets de végétalisation et à participer à leur entretien ;
- démocratiser le « jardiner la ville » pour sensibiliser les habitants à leur patrimoine végétal afin qu'ils se l'approprient ;
- favoriser les échanges entre habitants et agents municipaux dans la gestion des espaces verts ;
- améliorer la qualité des espaces publics grâce aux végétaux.

## MISE EN OEUVRE

- Exemples de projet : végétalisation des façades, des pieds d'arbres, de « carrés » sur les trottoirs, aménagement de jardins ou projet de végétalisation sur d'anciennes friches industrielles ;
- établissement d'une convention ou d'une charte avec l'habitant / une association citoyenne de quartier afin qu'il(s) se charge(nt) de l'entretien des plantes ;
- soutien financier et suivi (conseils) sur 1 à 3 ans suivant le projet ;
- valorisation des projets par des journées citoyennes (ex. : journée de la biodiversité) ;
- sensibilisation à la gestion différenciée au travers de panneaux de communication, de journées d'échanges ou encore de « mini-informations » par des agents municipaux des Espaces Verts et/ou un jardinier de la ville.

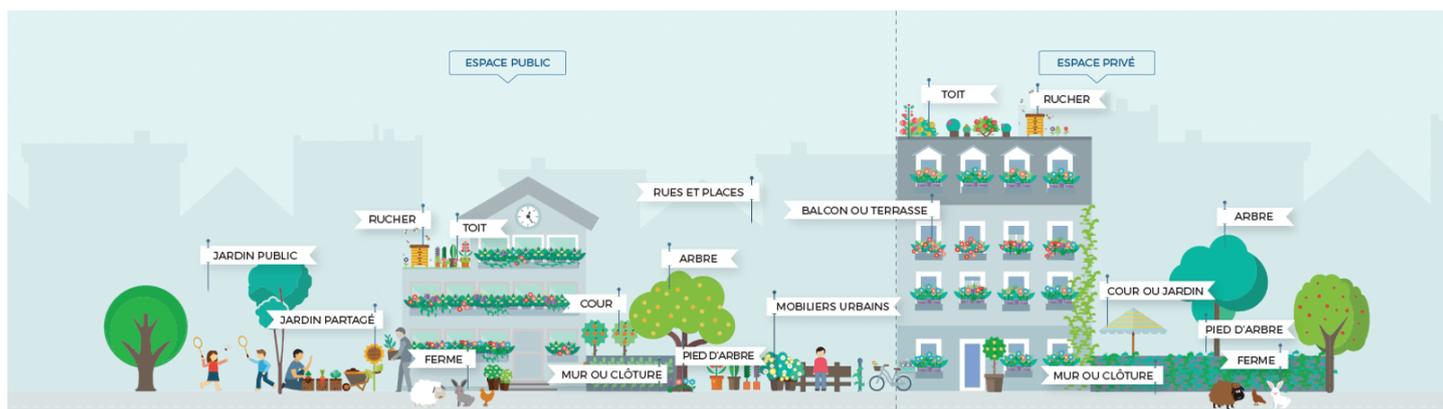
## PORTAGE DE L'ACTION ET PARTENAIRES

Mise en oeuvre : Campagne de communication (site web et/ou journal de la commune), poste de jardinier pour accompagner les habitants

Portage : Communes

Partenaires : S'associer avec des collectifs citoyens ou des associations pour le portage et le suivi des projets.

La nature en ville - Source : Ville de Paris



## L'EXEMPLE DES FAÇADES VÉGÉTALISÉES

### Objectifs :

- végétaliser à moindre coût des espaces publics ne permettant pas l'accueil d'arbres ou d'arbustes par exemple ;
- être dans une démarche d'économie d'énergie, notamment en luttant contre les îlots de chaleur urbains grâce aux effets d'isolation thermique créés par la présence des végétaux.

### Mise en oeuvre :

- avec l'accord préalable du propriétaire, proposer ou accompagner la mise en place de plantes grimpantes ;
- assurer les travaux de mise en place :
  1. étude préalable de la nature du mur et des supports permettant le bon développement de la plante sur la façade sans l'endommager ;
  2. étude des conditions climatiques de la façade : exposition Nord / Sud, exposition soleil / mi-ombre / ombre, soumise aux vents froids ou à l'abri des vents ;
  3. choix du végétal en fonction du résultat des études et des préférences de l'habitant (caduc / persistant, fleuri, odorant, fruits comestibles, etc.) ;
  4. mise en oeuvre des travaux : découpage du revêtement du trottoir, création de la fosse (40cm de côté x 40cm de profondeur), apport de terre végétale et plantation du végétal sélectionné, mise en place du support pour la croissance de la plante sur le mur (cordage, treille en bois, fer forgé ou acier galvanisé, fil de fer, fibre de verre...) ;
- établir une convention entre la ville et l'habitant, indiquant que ce dernier

s'engage au bon entretien de sa façade, avec la possibilité de se faire accompagner durant les 2-3 premières années par les services de la ville (conseils sur la taille notamment).

### Avantages :

- végétalisation à coût modéré pour la ville (entretien dont arrosage des plantations est à la charge de l'habitant) ;
- rendu esthétique relativement rapide pouvant inspirer d'autres habitants ;
- promotion des échanges entre habitants et agents municipaux des Espaces Verts avec l'apport de conseils voire de « mini-formations ». ;
- création d'espaces de nature en pleine ville permettant d'accueillir la faune et de lutter contre l'érosion de la biodiversité (végétalisation en « pas japonais » entre les corridors écologiques).

### Inconvénients :

- nécessite un suivi précis des demandes et des reconductions de conventions ;
- en cas de déménagement de l'habitant, renouveler la convention avec le nouvel arrivant pour garantir la pérennité de la façade végétalisée réalisée.

**Coût :** relativement faible, car la mise en oeuvre reste simple et rapide. Il dépend ensuite de la surface à recouvrir souhaitée qui demandera un support plus ou moins onéreux selon le mur d'accueil.

**Astuce :** pour anticiper la végétalisation des façades, installer deux rangées de pavés le long des façades lors de la réfection de trottoirs. Cela évitera de devoir redécouper le revêtement.

### Exemples de végétalisation de leurs façades par les habitants



Villeneuve-lez-Avignon



Le Barroux



# LES TOTEMS VERTS DE ROUBAIX

**Contexte** : une forte demande depuis les années 2000 pour le retour de la nature en ville.

## Projet des totems verts :

1. Création d'un service unique (en 2009) pour recevoir les demandes des habitants souhaitant se faire accompagner pour la végétalisation de leur façade.
2. Validation de la faisabilité du projet avec un prestataire : nature du mur (pierre, brique, etc.), capacité du volume de la fosse d'accueil pour la plante, type d'essences possibles en fonction de l'exposition, du vent ou encore des structures supports (en fonction du mur).
3. Vérification auprès des concessionnaires de réseaux avec la déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT).
4. Si le projet est validé, les travaux de création de la fosse (40 cm de côté x 40 cm de profondeur), l'aide au choix de la plante avec l'habitant, la plantation et la mise en place d'un coffrage en fer forgé (1.5 m de large x 2m de haut) sont effectués par le prestataire.
5. Signature d'une convention avec l'habitant pour entretenir la plante (arrosage, taille, etc.).

## Les + :

- effets visuels rapides (rendu qualitatif au bout de 2 à 3 ans) avec un sentiment de «propreté» dans la ville ;
- Simplicité de la mise en oeuvre ;
- le bouche-à-oreille suffit à la dynamique du processus (aujourd'hui, les demandes de Roubaix sont remplies un an à l'avance) ;
- pas de frein avec l'ABF, car le végétal ne dénature pas le bâtiment.

## Les - :

- si le bâtiment est loué, il faut l'accord préalable du propriétaire ;
- en cas de changement de propriétaire, il y a un risque que l'entretien de la plante ne soit plus effectif (convention à renouveler).

## Coût :

Environ 200 euros par pied de façade (création de la fosse de plantation, support en fer forgé pour plante grimpante et fourniture de la plante).

Pour Roubaix, financement de 50% par la Mairie de quartier et de 50% par le service développement durable de la Mairie.

Possibilité de faire financer une partie par le particulier (20 euros par exemple).



*Documentation à l'attention des citoyens*

Source : ville de Roubaix

## Extension du projet des totems verts

Pour répondre à l'augmentation de la demande de végétal en ville, et en partenariat avec un collectif d'habitants, la ville de Roubaix a autorisé la mise en place de lianes végétalisées sur le Boulevard de Cambrai Montesquieu. Une bonne alternative aux arbres lorsque leur installation n'est pas possible (rue trop étroite, sous-sol saturé de réseaux, etc.).



Source des photos : Ville de Roubaix

# L'EXEMPLE DES POTAGERS COLLECTIFS

## Objectifs :

Répondre à un double enjeu : celui de «se mettre au vert» en offrant un espace de nature de proximité aux habitants et celui de l'alimentation locale (dans l'optique d'une économie circulaire) en leur donnant l'opportunité de consommer leurs fruits et légumes.

## Mise en oeuvre :

1. Au sein d'une résidence ou d'un quartier, choix d'un espace pour implanter des espaces potagers de pleine terre ou hors-sol.
2. Sensibilisation des habitants au projet de création de potagers collectifs avec recensement des volontaires (porte-à-porte, flyer, affiches, etc.).
3. Réunions d'information avec recueil des souhaits et explications des contraintes techniques du site (arrosage, dénivelé, etc.).
4. Réunion de finalisation du projet avec les différents espaces (parcelles de culture, espace de compostage, stock de paillage, espace détente, etc.).
5. Journée de travaux d'implantation avec les habitants sous le signe de l'entraide et de l'action collective.

## Avantages :

- favorise le sentiment d'appartenance à un lieu / à son quartier ;
- possibilité de créer ce type de projet avec une association favorisant l'insertion sociale (participation aux travaux de mise en place des potagers avec des ouvriers en parcours d'insertion) ;
- végétalisation en faveur de la biodiversité et des insectes pollinisateurs notamment ;
- animation simple de l'espace public ;
- possibilité de valoriser le projet en organisant des événements (ex.: bourse aux semences, atelier jardinage adulte-enfant, etc.) lors de journées spéciales (ex.: journée de la biodiversité).

## Inconvénients :

- projet qui demande du temps pour réunir les habitants autour d'un projet commun ;
- nécessite l'accompagnement d'une association ou d'un collectif pour le suivi du projet et l'animation des lieux (dynamique à conserver sur la durée).

## Coût :

En fonction du site et de sa surface. Possibilité d'utiliser des matériaux simples pour délimiter les espaces (bois de palettes non traitées, tiges de saule ou de canne de Provence) ou pour créer des reliefs (empierrement).



*Les jardins partagés de la Darmane (Avignon)*

*Source : Association Semailles*



## AUTRES EXEMPLES D' ACTIONS PONCTUELLES DE VÉGÉTALISATION PARTICIPATIVE DE L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics «végétalisables» doivent pouvoir être déterminés avant de les rendre accessibles aux habitants. Il s'agit généralement des trottoirs, des pieds de clôture et/ou de façades, des accotements engazonnés, des angles morts, des zones délaissées ou encore des pieds d'arbre.

Pour que les espaces ponctuels de végétalisation participative perdurent dans le temps, un engagement réciproque entre l'habitant et la municipalité s'avère incontournable. Une convention ou une charte (à l'instar de la charte du jardinier urbain de Strasbourg) permettent de définir ces engagements et les règles de base.

### Mise en oeuvre :

- identifier les types de lieux pouvant être végétalisés ;
- définir des règles de végétalisation (ex.: pas de plante toxique ou envahissante) ;
- informer le porteur de projet de l'importance de l'entretien et des nuisances de l'espace public qu'il peut rencontrer (déchets, déjections animales, etc.) ;
- assurer un service de réception des demandes et de suivi des conventions entre la municipalité et le porteur de projet ;
- soutenir les initiatives ponctuelles par une communication visible et facilement accessible (ex: site Internet dédié comme Strasbourg ça pousse).

### Avantages :

- végétalisation à coût modéré pour la ville (entretien dont arrosage des plantations est à la charge du porteur de projet) ;
- valorisation des initiatives citoyennes ;
- promotion des échanges entre habitants et agents municipaux des Espaces Verts avec l'apport de conseils voire de «mini-formations» ;
- création d'espaces de nature en pleine ville permettant d'accueillir la faune et de lutter contre l'érosion de la biodiversité (végétalisation en «pas japonais» entre les corridors écologiques).

### Inconvénients :

- nécessite un suivi précis des demandes et des reconductions des conventions ;
- selon les quartiers, certains aménagements sont régulièrement vandalisés, ce qui peut décourager les riverains.



*Végétalisation participative sur Avignon. Exemple des jardins de Favets. Source : Ville d'Avignon*



*Végétalisation participative sur Strasbourg. Source : Ville de Strasbourg*



# C-8 RÉINTÉGRER L'EAU DANS LES VILLES

## CONSTATS

Autrefois omniprésente dans l'aménagement de nos villes et villages provençaux (notre patrimoine architectural en témoigne), l'eau s'est peu à peu effacée de nos espaces publics, souvent par souci de gestion et de coût.

Au-delà de son aspect fonctionnel (voie de communication fluviale, irrigation des cultures, création d'électricité...), l'eau revêt de nombreux atouts pour contribuer à la qualité des espaces publics :

- source de fraîcheur grâce à son apport d'humidité, elle contribue à diminuer les effets d'îlots de chaleur urbains (cf. diagnostic thermique ci-dessous) ;
- esthétique et apaisante, elle améliore le cadre de vie notamment par ses qualités acoustiques (fontaine couvrant les bruits environnants) ;
- zone refuge pour de nombreuses espèces animales et végétales (trame verte et bleue).

Dans un contexte de réchauffement climatique, et conscients de ces atouts, les architectes et aménageurs des espaces publics tendent à revaloriser la présence de l'eau en centre-ville, en misant notamment sur son aspect ludique et convivial.

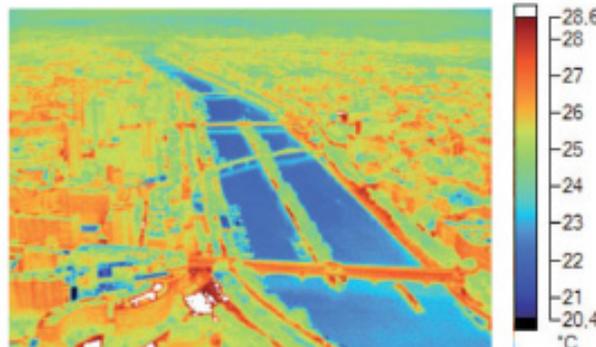
Miroir d'eau, bassins, fontaines ornementales ou d'eau potable, jets d'eau, brumisateurs ou

encore rigole ou canal.

Néanmoins ces aménagements nécessitent un suivi particulièrement technique et une réflexion en amont du projet pour permettre leur utilisation tout en préservant la ressource en eau.

## MISE EN OEUVRE

- Pour la requalification d'un espace public, réaliser un diagnostic thermique du site pour déceler les potentiels îlots de chaleur urbains (et positionner l'aménagement «eau» de façon pertinente) ;
- pour les nouveaux espaces publics (reconversion d'une friche), inciter les usagers à participer à la conception du projet en faisant part de leurs attentes, et notamment des dispositifs de sécurité vis-à-vis des jeunes enfants ;
- pour les jeux d'eau et fontaines, privilégier un circuit d'eau fermé pour préserver la ressource en eau. Pour les bassins et rigoles, il est recommandé de réaliser, dès la conception du projet, une étude sur une gestion gravitationnelle de l'eau (passage de l'eau d'un ouvrage à un autre par la force gravitationnelle, comme dans les anciennes pratiques d'irrigation des cultures agricoles).



*Différentiel de 5°C entre la surface de l'eau et les bords de Seine circulés.*

*Source : APUR (2012). Les îlots de chaleur urbains à Paris. Cahier 1.*

© Apur – Julien Bigorgne

## AVANTAGES

Outre les bienfaits de l'eau sur son environnement direct, les aménagements «eau» contribuent à la qualité et à l'usage du site :

- possibilité de varier l'ambiance selon l'usage du site :
  - ambiance dynamique au travers de jets d'eau pour les sites de forte fréquentation ;
  - ambiance apaisée avec les miroirs d'eau, les bassins et les fontaines à faible intensité ;
- possibilité de créer une «identité» propre au site avec des aménagements «eau» artistiques ;

- possibilité d'organiser des événements autour de la thématique de l'eau (visites du centre-ville, animations sons et lumières , etc.) renforçant l'attractivité du site.

## INCONVÉNIENTS

- Nécessité d'un suivi technique et sanitaire des installations (notamment pour limiter les risques de légionellose et autres bactéries résidant dans les eaux stagnantes) ;
- surveillance des lieux, notamment l'été, pour limiter les risques de détournements d'usage des aménagements (ex.: baignade dans les fontaines).

## SERVICE DE FONTAINERIE À NÎMES

Pour garantir le bon fonctionnement et la qualité de ces nombreuses fontaines et bassins, la ville de Nîmes s'est dotée d'un service de fontainerie.

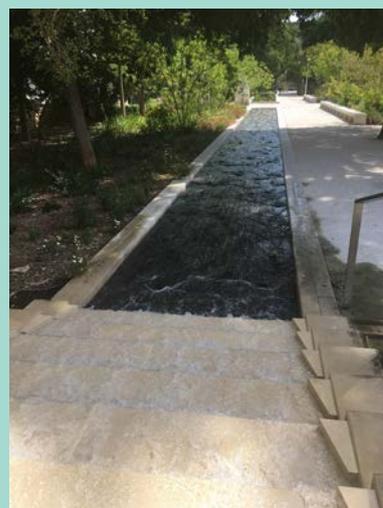
Les missions du service :

- surveillance quotidienne lors des périodes de mise en fonction (printemps / été / début automne) ;
- vérification des installations ;
- contrôle du pH de l'eau et du taux de chlore ;
- réparation des pannes hydrauliques ou électromécaniques.

En outre, les agents de ce service peuvent être mobilisés pour assister à la gestion des toilettes publiques et des systèmes d'arrosage (électrovannes).

## PARC ALEXANDRE 1<sup>ER</sup> DANS L'ÉCOQUARTIER CHALUCET À TOULON

L'eau a été réintroduite dans ce parc lors de sa requalification, elle chemine à travers le parc sous diverses formes. Des panneaux pédagogiques permettent de valoriser la flore aquatique.



# C-9 TRADUCTION DES ACTIONS CADRE DE VIE DANS LES PLU ET PLUI

## OBJECTIFS

Intégrer des prescriptions en faveur de la qualité du cadre de vie et de la lutte contre les îlots de chaleur urbains dans le règlement et dans les OAP.

Certains outils de mise en oeuvre et exemples de rédaction sont proposés ci-après. Il ne s'agit pas d'une liste exhaustive.

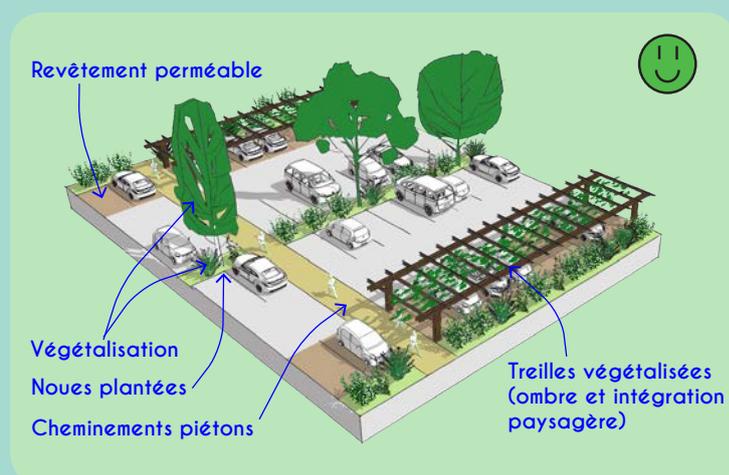
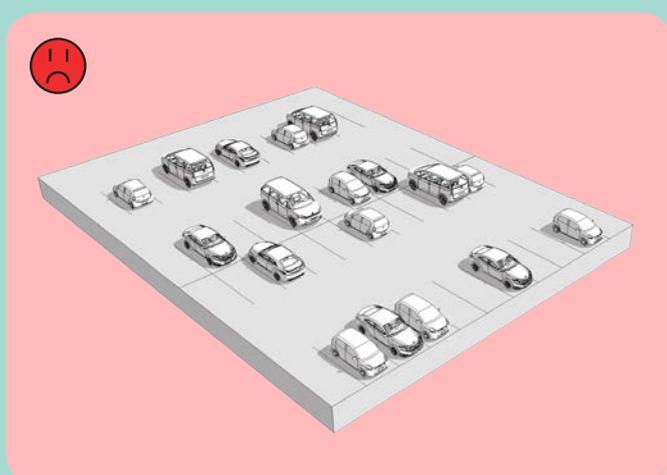
## LE STATIONNEMENT

Il s'agit d'intégrer des prescriptions en matière de végétalisation des zones de stationnement, d'intégration paysagère, d'utilisation de revêtements perméables, etc.

Le règlement du PLU peut également concerner les normes de stationnement des commerces :

- il peut minorer les obligations pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation des aires de stationnement ;
- il peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement lors de la construction de bâtiments destinés à un usage de commerces, dans les zones où les conditions de desserte en transports en commun le permettent ;
- il peut, à l'inverse, alléger le plafond qui prévoit que l'emprise au sol des aires de stationnement ne peut dépasser les 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Exemple de schémas pouvant être intégrés au règlement ou à une OAP :



Source : AURAV

Exemples de rédaction de règles qualitatives dans un règlement :

	PÉRIMÈTRE D'ATTRACTIVITÉ DES TC - ZONE 1	PÉRIMÈTRE D'ATTRACTIVITÉ DES TC - ZONE 2	EN-DEHORS DES PÉRIMÈTRES D'ATTRACTIVITÉ DES TC - ZONE 3
<b>Intégration du stationnement dans un volume construit (stationnement souterrain, demi-enterré, en rez-de-chaussée et/ou dans un bâtiment attenant ou non à la construction principale)</b>	<p>Pour les constructions nouvelles, toutes destinations confondues, générant plus de 20 places de stationnement, au moins 50 % des places doivent être réalisées dans un volume construit.</p>	<p>Pour les nouvelles constructions à destination d'habitat, de bureau, de commerce et/ou d'hébergement touristique générant plus de 20 places de stationnement, au moins 50 % des places doivent être réalisées dans un volume construit.</p>	<p>Pour les nouvelles constructions à destination d'habitat et/ou de bureau générant plus de 20 places de stationnement, au moins 50 % des places doivent être réalisées dans un volume construit.</p>
	<p>Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale...), une attention particulière devra être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement : traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation...</p> <p>Les boxes de stationnement sont interdits.</p> <p>Pour les constructions aériennes (garage, stationnement en RDC, parking silo...), à chaque niveau, la hauteur libre ne doit pas être inférieure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,70 m sous plafond dans le brut ;</li> <li>• 2,40 m sous obstacles (poutres, signalisations, canalisations, équipements, abaissements localisés du plafond, etc.).</li> </ul> <p>Cette hauteur minimale est portée à</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3m50 sous plafond pour les stationnements en rez-de-chaussée situés le long d'un linéaire de mixité fonctionnelle ;</li> <li>• 3m50 sous plafond pour les rez-de-chaussée des parkings silo ;</li> <li>• 2m70 sous obstacles pour les rez-de-chaussée des bâtiments d'habitat collectif.</li> </ul>		
<b>Insertion paysagère du stationnement non intégré dans un volume construit</b>	<p>Lorsque le stationnement n'est pas intégré dans un volume construit, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.</p> <p>Les limites séparatives entre une aire de stationnement et l'espace public et entre une aire de stationnement et une parcelle attenante devront être traitées de manière paysagère (haie végétale, arbres...).</p> <p>Sur l'ensemble des zones de stationnement de 4 places ou plus, au moins un arbre de haute tige devra être planté pour 4 places de stationnement. Dans le cas de l'implantation d'ombrières produisant des énergies renouvelables sur les zones de stationnement, au moins un arbre de haute tige devra être planté pour 8 places de stationnement, sur l'assiette de l'unité foncière.</p>		

Source : AURAV

Exemples de rédaction concernant les revêtements perméables :

Revêtement :

Lorsque le stationnement n'est pas intégré dans un volume construit, au moins 50% des places devront être réalisées dans un revêtement perméable et/ou réservoir et/ou dépolluant pour les opérations comprenant plus de 2 places de stationnement.

Source : AURAV

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements. Les aires de stationnement des logements individuels ouvertes sur l'espace public seront en revêtement perméable.

Source : PLU Bernières-sur-Mer (14)

# VÉGÉTALISATION

## LE COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Différents outils peuvent être utilisés pour encourager la végétalisation des parcelles privées, dont le coefficient de biotope par surface.

Développé par la ville de Berlin en 1998, le CBS est un outil réglementaire permettant de s'assurer de la qualité environnementale des projets de constructions et d'aménagements urbains.

Introduit en France par la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) en 2014, certaines villes se sont récemment approprié cet outil au sein de leur PLU (Paris, Clermont-Ferrand, Lille Métropole, Dijon...).

Concrètement, il s'agit d'un coefficient de végétalisation : il fixe une obligation de maintien ou de création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace en pleine terre, toitures et façades végétalisées... Ces différentes solutions de végétalisation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit un ratio venant pondérer chacune d'entre elles.

Le CBS peut être accompagné par une part minimum obligatoire de surface en pleine terre (PLT)

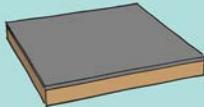
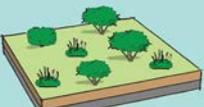
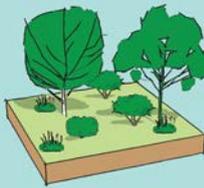
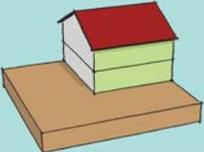
### Calcul du Coefficient de Biotope par Surface :

Le Coefficient de Biotope par Surface est calculé suivant la formule suivante :

$$\text{CBS} : \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales.

### Exemple de ratios :

TYPE DE SURFACE ET RATIO		
Surfaces imperméables Ratio = 0 	Surfaces semi-perméables Ratio = 0.3 	Surfaces semi-ouvertes Ratio = 0.5 
Espaces verts sur dalle 1 Ratio = 0.6 	Espaces verts sur dalle 2 Ratio = 0.6 	Espaces verts sur dalle 3 Ratio = 0.8 
Espaces verts en pleine terre Ratio = 1 	Façades et treilles végétalisées Ratio = 0.3 	Arbre de première ou deuxième grandeur Bonus = +0.02 

Source : AURAV

## EXEMPLE D'APPLICATION

Une ville souhaite définir un **CBS minimal de 0.4**.

Calcul pour une parcelle de 250 m<sup>2</sup> (emprise au sol du bâtiment de 90 m<sup>2</sup>) :

Calcul de la surface éco-aménagée :

Pleine terre : 113m<sup>2</sup> x 1=113

+ 2 arbres de haute tige : +0,04

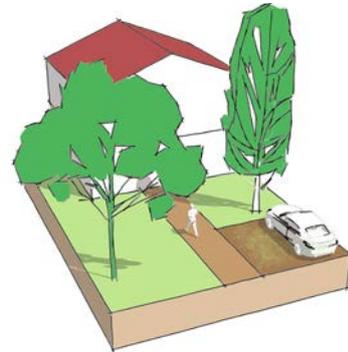
+ chemin semi-perméable : 22m<sup>2</sup> x 0,3=6,6

+ zone de stationnement en surface semi-ouverte :  
25m<sup>2</sup> x 0,5=12,5

Total = 132,14

**CBS = 132,14 / 250 = 0,53**

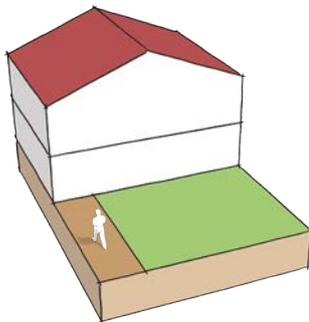
Cet aménagement répond et dépasse même les exigences de la ville.



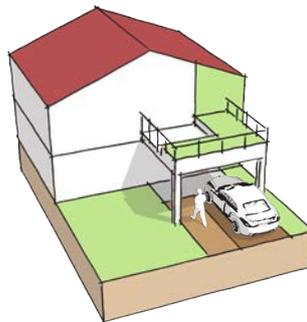
Source : AURAV

Un des avantages du CBS est d'encadrer le niveau de végétalisation d'une parcelle tout en laissant les pétitionnaires libres dans la conception de leur projet.

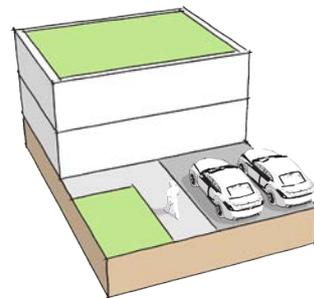
Exemples d'aménagements très différents permettant d'obtenir un CBS identique :



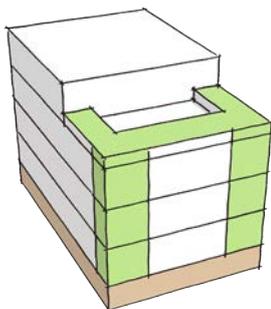
**CBS : 0.4**  
PLT : 0.35  
CES : 53%



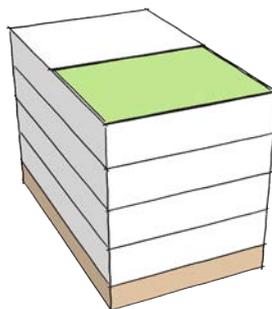
**CBS : 0.4**  
PLT : 0.28  
CES : 53%



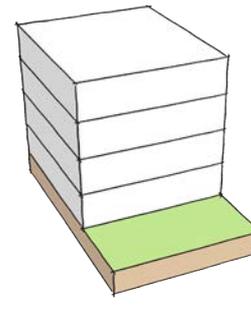
**CBS : 0.4**  
PLT : 0.1  
CES : 53%



**CBS : 0.3**  
PLT : 0  
CES : 100%



**CBS : 0.3**  
PLT : 0  
CES : 100%



**CBS : 0.3**  
PLT : 0.3  
CES : 70%

Source : AURAV

## TRAITEMENT DES CLÔTURES

Intégrer au PLU des prescriptions exigeant ou recommandant la végétalisation des clôtures.

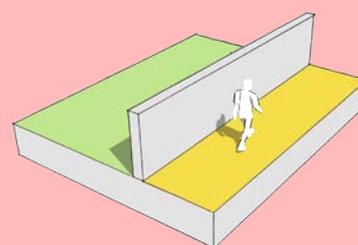
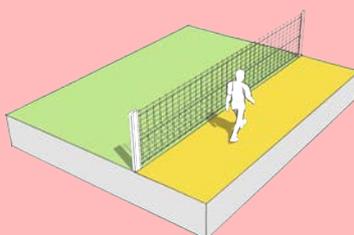
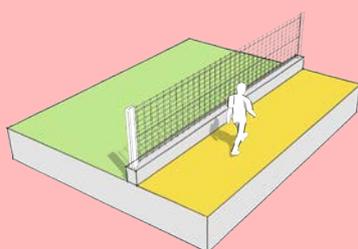
Une différenciation peut être faite entre les clôtures en limite d'une voie ou emprise publique et celles implantées en limite séparative. Des aménagements végétalisés et plus qualitatifs peuvent, par exemple, être exigés dans le premier cas, l'impact visuel d'une clôture étant important en limite de l'espace public.

*Exemples des schémas pouvant être intégrés au règlement ou à une OAP :*



### CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

Barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysagé :



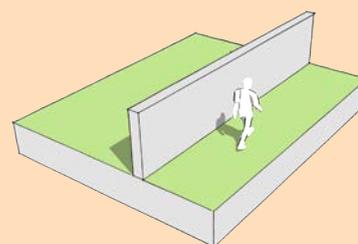
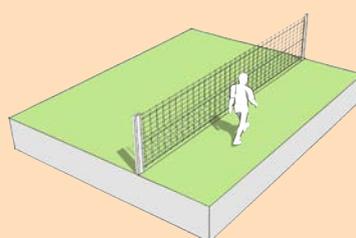
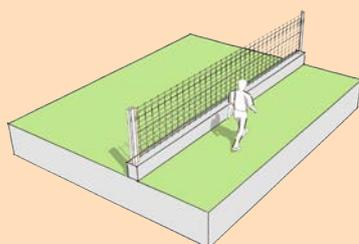
Mur :



### CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE SÉPARATIVE

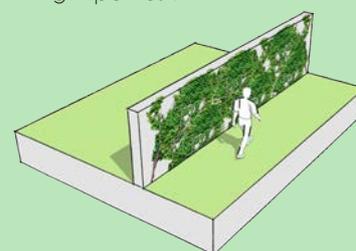
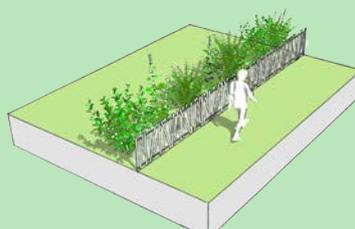
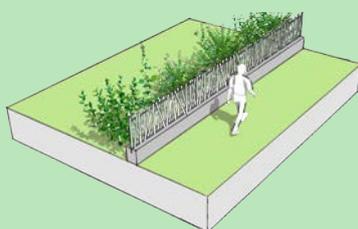
Toléré

Mur plein, grillage ou barreaudage, surmontant ou non un mur bahut, sans accompagnement paysager :



### CLÔTURES IMPLANTÉES EN LIMITE D'UNE VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE OU EN LIMITE SÉPARATIVE

Grillage ou barreaudage surmontant ou non un mur bahut, accompagné par une haie présentant une variété dans les essences utilisées :



Mur plein accompagné par une haie ou des plantes grimpantes :

## LISTE DES VÉGÉTAUX RECOMMANDÉS

Une liste des végétaux adaptés au climat local peut être annexée au PLU afin de guider les habitants lors du choix des essences à planter.

## PROTECTION DES ARBRES REMARQUABLES

L'article L151-19 peut être utilisé afin de protéger les arbres remarquables de la commune.

### Exemple de liste de végétaux recommandés



### Liste végétaux conseillés

#### Arbres

##### Arbres d'alignement

Nom latin	Nom français
<i>Acer opalus</i>	Erable à feuilles d'obier
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites
<i>Fraxinus ornus</i>	Frêne à fleurs
<i>Melia azedarach</i>	Margousier
<i>Morus alba</i>	Mûrier blanc
<i>Morus bombycis</i>	Mûrier à feuilles de platane
<i>Morus kagayamae</i>	Mûrier à feuilles de platanes
<i>Morus nigra</i>	Mûrier noir
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Charme houblon
<i>Platanus Platanor «Vallis Clausa»</i>	Platane résistant «Vallis clausa»
<i>Quercus ilex</i>	Chêne vert
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescens
<i>Sophora japonica</i>	Sophora du Japon
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles
<i>Tilia tomentosa</i>	Tilleul argenté
<i>Ulmus LUTECE®</i>	Orme résistant
<i>Zelkova carpinifolia</i>	Orme de Sibérie

##### Arbre de ripisylve (milieu humide)

Nom latin	Nom français
<i>Alnus cordata</i>	Auline de Corse
<i>Alnus glutinosa</i>	Auline noir
<i>Alnus serrulata</i>	Auline lisse
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Corylus colurna</i>	Noisetier de Byzance
<i>Populus alba</i>	Peuplier blanc
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Salix babylonica</i>	Saule pleureur
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault
<i>Salix purpurea</i>	Osier pourpre

##### Arbre à petit et moyen développement\*

Nom latin	Nom français
<i>Acer manspessulanum</i>	Erable de Montpellier
<i>Albizia julibrissin</i>	Albizier
<i>Broussonetia papyrifera</i>	Mûrier à papier
<i>Catalpa bignonioides</i>	Catalpa
<i>Celtis occidentalis</i>	Micocoulier de Virginie
<i>Cercis siliquastrum</i>	Arbre de Judée
<i>Cupressus sempervirens 'Stricta'</i>	Cyprès de Provence 'Stricta'
<i>Fraxinus ornus</i>	Frêne à fleurs
<i>Gleditsia triacanthos 'Inermis'</i>	Févier d'Amérique
<i>Laburnum anagyroides</i>	Cytise faux ébénier
<i>Maclura pomifera</i>	Oranger des Osages
<i>Melia azedarach</i>	Margousier
<i>Olea europaea 'Cypressino'</i>	Olivier pyramidal
<i>Olea europaea 'Little Ollie'</i>	Olivier 'Little Ollie'
<i>Olea europaea var. sylvestris</i>	Olivier sauvage
<i>Sophora japonica 'pendula'</i>	Sophora du Japon «pleureur»
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc
<i>Sorbus domestica</i>	Sorbier domestique

##### Arbre fruitier

Nom latin	Nom français
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Corylus colurna</i>	Noisetier
<i>Cydonia oblonga</i>	Cognassier
<i>Diospiros kaki</i>	Kaki
<i>Eriobotrya japonica</i>	Néflier du Japon
<i>Ficus carica</i>	Figuier
<i>Morus alba</i>	Mûrier blanc
<i>Morus kagayamae</i>	Mûrier à feuilles de platane
<i>Morus nigra</i>	Mûrier noir
<i>Prunus armeniaca</i>	Abricotier
<i>Prunus dulcis</i>	Amandier
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier de France
<i>Pyrus spinosa</i>	Poirier de France
<i>Ziziphus jujuba</i>	Jujubier

\* hauteur adulte = 15m maximum

Liste de végétaux conseillés, favorisant la flore vasculaire du Vaucluse et privilégiant des essences (-15°C à minima), résistantes au vent et à la sécheresse (hormis les essences de milieu humide Listing élargi disponible dans l'outil «planterlocal04».

### Exemple de liste d'arbres protégés (PLU en révision d'Avignon)

Données 2019					
Ref	Essence	Adresse	Etat phyto	Photo	
13	Cèdre du Liban <i>Cedrus libani</i>	Clos des Garrigues, Lotissement 'Le Cèdre', Montfavet	MOYEN		
14	Ginkgo <i>Ginkgo biloba</i>	9001 chemin de la Préfète, Montfavet	BON		
15	Tilleul à grandes feuilles <i>Tilia platyphyllos</i>	LES NOVERS Domaine de Courtine, Sud-Ouest de la bâtisse, Avignon	BON		
16	Chêne pubescent <i>Quercus pubescens</i>	Clos des Bastides	BON		
17	Cèdre du Liban <i>Cedrus libani</i>	9036 avenue de la Pinede	BON		
18	Cèdre du Liban <i>Cedrus libani</i>	9036 avenue de la Pinede	BON		

Source : AURAV

Source : AURAV

## EXEMPLE DE MISE EN APPLICATION POSSIBLE SUR LE TERRITOIRE

### Constats :

Des espaces extérieurs des nouvelles opérations privées souvent très minéraux.

### Objectifs :

- améliorer le cadre de vie et lutter contre les effets des îlots de chaleur urbains par la végétalisation des parcelles privées ;
- limiter l'imperméabilisation sols.

### Actions :

Intégrer des règles relatives à la végétalisation (CBS, végétalisation des clôtures, plantation d'arbres sur les zones de stationnement, etc.) et à la lutte contre l'imperméabilisation (surface de pleine de terre, matériaux perméables pour les zones de stationnement, etc.) au PLU.

### Coût :

Pas d'impact financier pour les collectivités.

#### *EXEMPLE :*

*Opération nouvelle, absence totale de végétalisation :*



*Exemple d'aménagements extérieurs si des règles relatives à la végétalisation avaient été intégrées au PLU :*







Direction de la publication : Gilles PERILHOU  
Réalisation : Anne-Lise MAICHERAK, Lisa YAHY et Auriane BROUSSE  
[www.aurav.org](http://www.aurav.org)  
164 avenue de St Tronquet  
84130 Le Pontet  
Février 2021