

« Partager ce que l'on sait et apprendre du savoir des autres »

En partenariat avec



Pourquoi cet atelier ?

Ce petit-déjeuner débat est porté par le groupe de travail (GT) aménagement de VAD. Chaque année le GT organise de 2 à 3 ateliers thématiques. Cette année est, dans un premier temps, le GT a choisi de poursuivre ses réflexions sur les dynamiques territoriales hors métropole.

Initiée en 2015, cette réflexion s'est menée au moyen de plusieurs petits déjeuners débats :

- Territoires Ruraux vivants en 2015 ou ont été discuté les questions d'économie régénérative ; les actions portées par le PNR du Livradois-Forez pour accompagner le développement territoriale et la préservation des ressources locales (programme Habiter Autrement et les ateliers d'urbanisme) ; puis la réflexion portée par le commune de Treffort-Cuisiat sur la revitalisation de centre bourg ou l'investissement dans la matière grise a permis d'aboutir à une stratégie de développement territorial co-construite et cohérente.
- Le périurbain en question en 2016, ou la problématique était d'identifier les modalités d'actions, propres aux territoires périurbains, pour tendre vers des territoires durables. La présence de la DDT de l'Ain, de l'ALEC 01 (anciennement Hélianthe), du CEREMA et de l'agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise, a permis d'avoir un état de lieux des dynamiques et d'échanger sur les spécificités et les enjeux inhérents à ces territoires. La présentation du projet de l'éco-quartier de la gare de Trévoux par les acteurs du projet, a mis en exergue les difficultés à transformer des réalités en opportunités, et la nécessaire participation citoyenne pour la concrétisation du projet.

Aujourd'hui nous vous proposons de poursuivre nos échanges avec les enjeux de la revitalisation des centres-bourgs. Quelle situation pour les communes ? Quelles contraintes ? Quels leviers ? Quels acteurs pour les accompagner ?

Eléments de cadrage *(par Chantal Guitton)*

Une situation en demi-teinte

Les prémices d'un « exode urbain » ?

Les territoires « hors métropoles » représentent l'immense majorité de la surface de notre pays. Les enjeux d'aménagement, d'économie et d'habitat s'y posent de manière radicalement différente, et aborder ces questions avec les mêmes outils et méthodes que ceux employés en zones urbaines dans les métropoles est illusoire. Espace très divers, espace à enjeux, malgré des moyens plus modestes, obligent à réfléchir différemment.

On s'est trop peu intéressés à ces territoires dans les dernières décennies du XX^{ème} siècle et les premières du XXI^{ème} siècle. On a eu tort : les difficultés se sont aggravées, alors que ces territoires ont gagné en attractivité (subie ou choisie) pour les Français. La preuve en est que l'Insee relève, pour la deuxième année consécutive, qu'il y a plus de gens qui vont de la ville à [la campagne](#) que l'inverse.

Espérons que cette tendance engage les élus occupant des mandats nationaux à se saisir pleinement du sujet : le champ des possibles est vaste et passionnant !

Des situations très disparates en fonction de l'attractivité des territoires

Les *territoires hors métropoles* sont aussi divers que les « régions » hors agglomération parisienne. Cette définition en creux recouvre des territoires extrêmement différents géographiquement, physiquement, économiquement et socialement. Certains territoires connaissent une décroissance de la population dramatique, associée à une faiblesse de l'emploi et des équipements (Allier, Livradois). D'autres ont une attractivité résidentielle forte, correspondant soit à une aire d'influence étendue d'un bassin d'emploi important et dynamique, soit à une attractivité touristique (bords de lacs, stations de montagne). Dans le premier cas, l'agglomération-centre leur garantit un marché de l'habitat actif, mais les expose au risque de la commune-dortoir. Dans le second, une attention plus soutenue est apportée à la qualité du paysage, des aménagements et du cadre de vie, mais l'accès à un logement est difficile pour les saisonniers ou les travailleurs à bas salaires... dont les résidents aisés et âgés ont pourtant besoin.

Poursuite du développement de la maison individuelle

Malgré les évolutions réglementaires initiées par la loi SRU, dans les marchés immobiliers détendus, le modèle de développement pavillonnaire se porte bien. Il reste, pour nombre d'élus, la « solution » facile pour attirer de nouveaux habitants qui maintiennent les écoles ouvertes, ne suscitent pas d'opposition des habitants, et offre aux agriculteurs en situation difficile une ressource facile et précieuse. Aux heures les plus sombres de la mauvaise réputation des vins du Beaujolais dans les représentations des Français, la faible rentabilité de l'activité viticole, aggravée par des situations humaines et familiales dramatiques allant jusqu'au suicide de vigneron, a généré un mitage important du territoire et la création de nombreux lotissements. La situation s'améliore aujourd'hui et ressemblera peut-être un jour à la situation des territoires bordelais et bourguignon, dans laquelle la viticulture est assez rémunératrice pour dissuader les vellétés d'étalement urbain. Ailleurs, les pavillons construits accueillent des ménages avec enfants qui permettent de maintenir les classes de l'école ... le temps d'une génération. Et lorsque les couples divorcent, les maisons sont parfois difficiles à revendre.

D'après la société Adéquation, fine analyste des marchés de l'immobilier français, l'habitat individuel en milieu rural constitue le principal « réservoir » de marchés possibles. Autant dire que la pression pour l'étalement urbain dans les territoires ruraux n'est pas prête de diminuer.

Dégradation de l'habitat de centre-bourg

Quant aux centres-bourgs, en dehors des zones touristiques au marché de l'immobilier tendu, la désaffectation de l'habitat est notable. Le bâti se dégrade et présente souvent des taux élevés de vacance. Malgré sa valeur identitaire et patrimoniale forte, cet habitat ne répond plus aux attentes des ménages. Il n'offre le plus souvent ni parking, ni espace extérieur privatif. Il est exposé au bruit le long des traversées de bourg et peut manquer de luminosité. Les conséquences de cette désaffectation sont souvent sous-estimées par les élus. Un centre ancien qui se vide de ses habitants ou qui se paupérise fortement se dégrade, et ne fait plus vivre ses espaces publics et ses commerces de proximité.

Déprise commerciale et difficulté à financer les équipements

La majorité des actifs d'une commune rurale travaillant souvent dans une autre commune, les achats alimentaires et non alimentaires sont réalisés dans l'agglomération du lieu de travail. Les supermarchés et centres commerciaux construits ont aspiré une part importante de la consommation. La disparition des stations-service des bourgs-centre vers les grands centres commerciaux a encouragé les personnes à faire leurs courses dans le centre commercial où ils font le plein d'essence. La disparition des distributeurs automatiques de billet et le développement du e-

commerce ont achevé le commerce de détail en centre-bourg. Seuls peuvent espérer subsister le commerce de dépannage, et le commerce de bouche capable de se différencier par la qualité de ses produits (un bon boucher ou une bonne boulangerie par exemple).

Quant aux équipements, dans un contexte de réduction des moyens des petites communes, le maintien d'équipements de qualité n'est souvent possible qu'au prix de mutualisations entre communes (piscines et autres équipements sportifs importants, médiathèques). Dans ce cas, l'offre est maintenue mais à distance du domicile, générant des déplacements supplémentaires et limitant l'accès aux personnes non motorisées.

Part modale de la voiture prépondérante

Car la voiture reste le principal mode de déplacement, dans ces espaces où la mise en place d'alternatives n'est pas aisée. Le développement des modes doux est limité par des aménagements essentiellement dédiés à la voiture. Aussi, les personnes privées de véhicule motorisé, que ce soit pour des raisons financières ou physiques (personnes âgées, adolescents, chômeurs et salariés à faibles revenus) se retrouvent en situation délicate. Beaucoup de personnes âgées évitent d'emprunter l'espace public pour aller faire leurs courses, ce qui accentue la dépendance et l'isolement et les prive d'un exercice physique salutaire. L'accès à l'emploi est difficile pour les salaires bas, et la prise d'autonomie progressive des jeunes avant d'avoir permis de conduire et voiture est impossible. Les alternatives associatives ou institutionnelles qui existent sont très localisées et constituent une offre incomplète.

Le logement des « anciens », un enjeu sensible pour les élus

Face à une arrivée de nouveaux habitants issus d'autres communes ou territoires, dont le choix résidentiel est issu du croisement entre des critères géographiques et de marché de l'habitat, les dernières générations de natifs de la commune sont âgées et se demandent combien de temps encore ils pourront occuper leur logement. Symboliquement, ne pouvoir répondre aux attentes d'une population attachée à sa commune est un cas de conscience pour les élus. C'est une partie de l'identité de la commune qui disparaît si la seule alternative est une maison de retraite ou une résidence seniors dans une autre commune.

Diversité des visions de la nature

Les attentes par rapport à la nature diffèrent aussi d'un territoire à l'autre : elle peut être considérée comme un simple cadre de vie, un support récréatif ou sportif (zones de montagne, littoraux), un patrimoine à conserver, un gisement de ressources (bois, eau, agriculture et viticulture) ou un réservoir de biodiversité (zones humides, zones Natura 2000, etc).

Des compétences à mobiliser

Pour lever les défis qui se présentent à ces communes et EPCI pauvres en ressources humaines outillées, des compétences existent. Les Parcs Naturels Régionaux proposent une aide technique dans les domaines de la planification, du développement économique et urbain ou la préservation des paysages. Les CAUE, présents dans presque tous les départements, peuvent les aider – avec des moyens et des modalités d'intervention variables selon les départements. En l'absence de CAUE ou en présence d'un CAUE peu outillé, une Agence Technique Départementale se substitue ou complète l'offre d'accompagnement.

Les Établissements Publics Fonciers (EPORA, Etablissement Public Foncier de l'Ain) peuvent porter du foncier à la place de la commune le temps de monter une opération, et parfois aménager directement.

Des bureaux d'études d'urbanisme et d'aménagement spécialisés dans le milieu rural se développent.

Toute cette aide est précieuse, mais se heurte à la difficulté de mobiliser des opérateurs professionnels (promoteurs ou bailleurs sociaux) dans les marchés détendus, où la prise de risque est plus importante.

Leviers de revitalisation :

Des objectifs, méthodes et moyens d'action spécifiques et adaptés au contexte

1/ Economiques : pour une offre commerciale équilibrée, attractive et accessible

Contrairement à ce que pensent beaucoup d'élus, il est possible de déployer une action publique en faveur du commerce, et plus précisément du commerce que l'on souhaite. C'est aussi vrai des petites villes rayonnant sur un territoire vaste, qu'à l'échelle d'un petit pôle de vie rural. L'action publique ne suffit pas à garantir une offre commerciale complète et pérenne. Mais sans action spécifique dans ce sens, en dehors des lieux très attractifs, on est certain de voir son commerce de centre-bourg périlcliter.

Une offre commerciale de proximité n'a de sens que dans un ensemble de commerces complémentaires, proches les uns des autres et faciles d'accès. Aussi, on ne peut penser un commerce pris isolément. Le linéaire commercial, même très petit, doit être le plus continu possible, pour que la fréquentation d'un commerce bénéficie à son voisin. Les commerces de bouche, précieux pour certains (habitants motorisés qui les utilisent en dépannage) et cruciaux pour d'autres (clientèle captive non motorisée, jeune, âgée ou à faible revenus) doivent être au maximum réunis. Ils ne doivent pas être intercalés avec des services (agence immobilière ou bancaire, assurance, coiffeur) qui rompent l'effet de synergie entre commerces de bouche. Tout linéaire ponctué de locaux commerciaux vacants perd de l'attractivité. Si cette situation se présente, il est préférable de mener une action volontariste pour regrouper les commerces encore actifs là où ils ont le plus de chance de subsister. Il faut donc organiser la synergie entre commerces (linéaire commercial, non dispersion), ainsi qu'entre commerces et équipements: mairie, écoles, poste, espace de coworking rural, génèrent des allers-retours nombreux dans la journée qui font fonctionner les commerces du quotidien.

L'existence d'une association de commerçants facilite beaucoup le dialogue entre la collectivité et les commerçants, et optimise les possibilités d'actions, même à petite échelle. Certaines intercommunalités s'emparent de la question du commerce en employant un manager du commerce, qui intervient sur tout le territoire pour faciliter les transmissions d'activités ou de locaux, créer des animations ou un portail internet (exemple de Vienn'agglo ou d'Annonay).

Une autre action possible concerne la synergie entre commerce sédentaire et marché. Localiser le marché là où se trouvent les commerces est favorable pour leur activité. Le marché peut avoir lieu le soir, être thématique ou généraliste. Certaines communes y installent des tables et des chaises et démarchent des forains vendant des plats préparés, pour pallier à la disparition du dernier bar, restaurant ou lieu de lien social. En été, ils peuvent recevoir de petits concerts. La collectivité peut adopter une attitude volontariste pour dynamiser son marché, en créant des conditions favorables (jour et heure, confort, publicité) et en mobilisant les commerces clés de l'attractivité du marché : boucher, poissonnier, fromager. Les éventuels commerces sédentaires sur ces créneaux peuvent être invités à vendre sur le marché plutôt que dans leur local ce jour-là. A Lyon, l'Association pour le Développement et la Promotion des Marchés accompagne les collectivités pour établir des études de marché et améliorer l'attractivité du marché, parfois en le redéfinissant assez fortement.

Il est aussi souhaitable, quand c'est possible, de veiller à la qualité des produits. Un mauvais boulanger dans une commune n'attire pas les habitants, qui, du coup, font toutes leurs courses ailleurs. A l'inverse, un bon boucher facile d'accès peut attirer les habitants des communes voisines, et par ricochet bénéficier aux commerces voisins. La collectivité peut créer une zone de préemption commerciale, ou vendre des locaux qu'elle aurait construits en VEFA.

Les nouvelles implantations doivent être limitées au cœur de la polarité commerciale, ou dans sa continuité immédiate. Le PLU peut contenir des règles limitant les occupations à l'activité commerciale et empêchant les implantations isolées pour éviter la dispersion des commerces. Les magasins de producteurs sont parmi les rares typologies d'activités qui se développent dans les territoires ruraux ; les commerces multiservices semblent également fonctionner. Rivière (38) en a créé un d'initiative communale à la fermeture de son dernier bar-restaurant.

Dans les petites villes ou gros bourg-centre, un plan FISAC peut également être mis en place, pour faciliter la remontée en charge des commerces à l'occasion d'une requalification structurante de l'offre. L'Epareca vient de signer une convention triennale avec l'Anah pour intervenir dans ces territoires hors quartiers Politique de la Ville. En territoire fragile, les Zones de Revitalisation Rurale exonèrent de certains impôts les activités commerciales, à certaines conditions.

L'ensemble de ces démarches sont utiles en dehors des espaces touristiques, qui échappent plus facilement à une paupérisation puis à la fermeture sans repreneurs.

A découvrir également le développement de monnaies locales. Véritables leviers de l'économie sociale et solidaire, elles contribuent à soutenir l'économie de proximité et à recréer le lien, via la signature d'une Charte Ethique, entre fournisseurs de biens & services et consommateurs. En Bretagne, le pays de Ploërmel tente l'expérience en milieu rural.

Pour plus d'information :

<http://www.monnaie-locale-ploermel.org/>

2/ Des espaces publics à partager

Les espaces publics des bourgs et des petites villes, pour la plupart, sont à l'origine des lieux de déplacement partagés, où piétons, véhicules divers et autres usages se côtoyaient comme dans les « zones de rencontre » d'aujourd'hui. Mais les aménagements créés pour faciliter et sécuriser les circulations motorisées (voitures, camions et gros engins agricoles) ont oublié les piétons. Manquant de confort, d'agrément et de sécurité, sans continuité de parcours, les piétons ont aussi peu à peu disparu. On marche moins en milieu rural, villages et petites villes que dans la plupart des grandes villes de France ! La voiture y reste un symbole d'indépendance et de liberté, dès 18 ans et pour le plus longtemps possible.

Un changement opère enfin, avec des études de requalification des centre-bourg programmées avec l'aide des CAUE et des BE qui défendent les autres usages de l'espace public. Car les nouvelles générations, jeunes ménages choisissent leur commune de résidence aussi selon des critères de cadre de vie. Ils choisissent aussi la campagne pour pouvoir laisser leurs enfants jouer dans le quartier ou le village en sécurité ; partir directement de chez eux le week-end pour se balader, courir, faire du VTT.

Certains élus intègrent ces évolutions et souhaitent revaloriser leur patrimoine, espérant parfois un gain d'attractivité touristique. Réalistes, ils se placent dans une position de recherche du meilleur compromis possible entre modes de déplacement et enjeux d'image et autres usages. Dans la majorité des villages, le statut de zone de rencontre se prête parfaitement à des usages « villageois », c'est à dire peu contraignants et souples, tolérant une cohabitation globalement consensuelle d'usages qui seraient, en ville, perçus comme conflictuels.

La piétonisation totale des rues n'est une solution pertinente que dans des cas particuliers : stations de ski en dehors des jours d'arrivées-départ, autres sites touristiques les week-end, hypercentre attractif des villes moyennes. Une voiture prohibée des centres anciens, dans un contexte d'offre pavillonnaire proche peu coûteuse et abondante, pèse lourdement sur l'attractivité résidentielle du bâti des centres-bourgs ou de village. Et l'on a vu que l'attractivité résidentielle du centre ancien est un enjeu majeur pour la pérennité des commerces, la conservation du patrimoine bâti identitaire et l'animation du cœur de bourg.

Si la majorité des concepteurs (urbanistes, architectes et paysagistes) ont longtemps eu une culture du paysage très urbaine, on voit depuis quelques années apparaître des manières de concevoir l'espace plus douces, souples et frugales, qui prennent en compte la singularité et l'identité des lieux. Les interventions qui s'inscrivent dans cette démarche visent à la plus grande simplicité possible. Elles ne cherchent pas à se faire remarquer au point de passer, pour l'étranger de passage, comme complètement inaperçues – alors même qu'il a fallu faire beaucoup d'efforts pour convaincre d'effacer les traces d'aménagements très routiers et de revenir à une plus grande simplicité. L'Atelier Palimpseste de Guillaume Laizé en Aquitaine, est parmi les meilleurs défenseurs de cette approche.

Les aménagements frugaux sont d'autant plus adaptés en frange urbaine d'un village ou d'un bourg, entre le centre-bourg et un lieu de loisir ou de promenade. Des sentiers très naturalistes peuvent y être réalisés, éventuellement en chantier participatif, avec ou sans sentier d'interprétation ou d'observation de la nature ou du paysage. Ces espaces offrent une grande qualité d'usage et d'ambiance pour les habitants, et peuvent parfois constituer une belle alternative au parcours à pieds le long d'une route départementale bruyante et dangereuse.

3/ Des projets dont la première composante est l'humain

Cela paraît une évidence, mais c'est une différence forte avec la pratique de l'urbanisme et de l'aménagement dans les grandes agglomérations. La faible compétence technique des collectivités en milieu rural (en nombre de personnel comme en qualification) est compensée par une relation plus directe entre les élus et les bureaux d'étude, une meilleure qualité d'échange. Les enjeux d'aménagement sont souvent moins techniques, mais l'habitude de faire moins présente. La qualité de la relation humaine et de travail qui se construit au début d'une mission entre les différents acteurs (élus, habitants, bureaux d'études, partenaires divers) conditionne grandement la réussite du projet.

C'est pourquoi, la concertation y joue un rôle nettement plus constructif que dans les métropoles. Moins « politiques », plus centrés sur le projet, les échanges concernent l'environnement direct des habitants. Les différents profils d'usagers partagent l'espace quotidiennement, se connaissent, et respectent plus facilement leurs besoins respectifs. Il est plus facile de mobiliser des personnes qui suivent dans la durée l'ensemble du processus de concertation, et la montée en compétence progressive des participants augmente beaucoup la qualité des échanges.

Selon les caractéristiques sociologiques locales, la nature des débats et la volonté de changement diffèrent radicalement. Dans les territoires où la vie associative est dense, le projet peut aisément s'ouvrir à des initiatives singulières, portées par des groupes de personnes. La rencontre et l'intégration des projets portés par des particuliers, au plus près des intérêts de la collectivité et des intérêts privés, est possible -et nécessaire. L'intégration de ces initiatives est porteuse, fédératrice et gage de pérennité des dynamiques lancées.

A la différence des grandes agglomérations pilotées par des politiques de carrière, l' élu en milieu rural est au contact direct et quotidien de ses administrés. Il assume directement et personnellement les conséquences de ces choix, par des retours permanents et très directs des habitants. Le lien (et souvent le conflit) entre intérêt général et intérêts particuliers se joue en la personne du Maire. Cet aspect influe sur la manière de prendre les décisions.

Enfin, comme partout, la participation citoyenne est sereine, constructive et génératrice de lien social lorsqu'il existe une culture de la concertation au niveau local. Les habitudes instaurées par les élus portent leurs fruits dès qu'une première concertation a déjà eu lieu, et qu'on n'a pas trahi la

confiance des participants. Maintenir ce lien aussi régulièrement que possible, avec rigueur et en rendant des comptes sur l'utilisation des fruits de la concertation, est un terreau fertile pour la pertinence des projets, l'argent (peu abondant mais) bien employé et l'expérience démocratique.

La qualité du lien social en milieu rural est très variable. Elle peut être difficile à construire dans les communes d'ortoir où les habitants viennent construire un cocon en maison individuelle et sont ailleurs toute la semaine. C'est sensible dans les communes franco-valdo-genevoises et la vallée de l'Arve par exemple.

Les communes où la part de pavillonnaire est forte peuvent avoir du mal à voir émerger des dynamiques collectives porteuses. L'école joue un rôle d'intégration des parents très puissant, et est un espace clé du lien social pour les nouveaux arrivants. Dans les secteurs habités par de jeunes générations de néo-ruraux (Saillans), la recherche de collectif et de solidarités de proximité est vive. Les habitants de longue date sont souvent très présents dans le tissu associatif sportif culturel ou festif (harmonies, clubs sportifs, comités des fêtes, etc). Tous ces profils d'habitants, esquissés ici grossièrement, partagent une recherche de qualité des liens de proximité, de voisinage notamment. D'apparence anodin, c'est un aspect à soigner dans les projets d'aménagement, de construction et d'urbanisme, en cherchant le bon équilibre entre privacité et partage.

Il est un sujet de lien social pour lequel des territoires innovent, c'est le maintien des séniors sur la commune, si possible chez eux, dans l'environnement physique et humain auquel ils sont habitués. L'isolement guette et les difficultés à vivre en autonomie sont fréquentes. En Rhône Valloire, sont regroupés depuis sur un même lieu plusieurs services en un pôle communautaire multiservices et intergénérationnel : Mix'âges. A Bourg d'Oisans, la collectivité a créé un logement-foyer, les Charmilles, Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées, en plein centre-bourg. Cette implantation géographique garantie une bonne intégration des séniors dans la vie locale, un accès facile aux commerces et services, qui bénéficient d'une clientèle captive.

Dans le Diois, pour lutter contre l'isolement des personnes âgées habitant des hameaux dispersés, elles sont hébergées en centre-bourg pendant les mois d'hiver. A Millery, la Commune est aussi en train de créer une offre de logements sociaux destinés aux séniors non dépendants en plein centre-bourg, dans un ensemble à petite échelle avec une offre d'espaces extérieurs, de services et d'animation adaptée. Se saisir du vieillissement de la population du territoire et en faire une opportunité de projet et d'économie locale plutôt qu'une contrainte, est une attitude porteuse de démarches intéressantes.

Puissants générateurs de lien social et de sentiment d'appartenance, les « communs » sont aussi un levier important d'amélioration de la vie quotidienne et du lien social dans les territoires. Les communs désignent des ressources ou services n'appartenant à personne, mais utilisables par tous selon des modalités définies démocratiquement. En Rhône-Alpes, on en trouve des exemples dans les Terres-Froides, avec une tradition de congélateurs collectifs. Ailleurs, il peut s'agir de fours à pain ; et pour les formes les plus nouvelles de « communs », de tiers-lieux. Les tiers-lieux sont des espaces de travail partagés et collaboratifs où la créativité peut naître de la rencontre de différents acteurs. Leur flexibilité répond aux difficultés économiques du champ entrepreneurial et comble le fossé entre les activités de loisirs et les activités professionnelles. Ils permettent aux actifs de travailler à distance, à proximité de leur domicile et dans le même confort, dans des lieux aussi bien équipés et aménagés que l'entreprise. Ils permettent aussi aux personnes de trouver une solution alternative au fonctionnement traditionnel, de croiser des mondes qui ne se seraient pas rencontrés par ailleurs, de favoriser des échanges grâce aux animations et événements mis en place.

Ce ne sont que quelques exemples de la capacité d'initiative qui existe en milieu rural, dans certains territoires. Il en existe beaucoup d'autres, qui montrent tout l'intérêt à considérer cette capacité d'action comme une ressource, source de résilience et d'une certaine forme de richesse.

Marie-Monique Robin (réalisatrice de « le monde selon Monsanto ») parle, dans son dernier documentaire, du potentiel de changement qui peut exister dans un village. Elle a récemment filmé Ungersheim, commune de 2000 habitants où un ambitieux projet de transition est porté par une centaine de personnes. Pour la réalisatrice de ce documentaire actuellement en salles, « *lorsque 10% de la population adulte d'un territoire, quelle que soit la taille de celui-ci, se mobilise pour un projet commun, les lignes bougent; 10%, c'est un point de bascule. À Ungersheim, la municipalité s'est engagée depuis vingt ans et aujourd'hui ils sont arrivés à ce point de bascule. On voit bien que cela permet de transformer un territoire. [...] Il faut réapprendre à prendre soin des ressources, de l'environnement, de l'écosystème, car on en dépend pour vivre. Le soin ne peut se prodiguer que là où l'on est, avec nos proches et les gens avec qui l'on partage un même territoire. Si chacun agit en faisant attention à l'endroit où il vit, tout change par la force du réseau.*

Donner envie aux gens de faire des choses ensemble, ça donne du sens à nos actions et ça rend heureux. Le lien renforce la diversité, donc, par ricochet, la résilience, c'est-à-dire la capacité à se préparer pour encaisser les chocs à venir. »

4/ L'adaptation de l'habitat, un défi difficile mais incontournable

L'habitat est au cœur des enjeux d'urbanisme et d'aménagement des territoires. Ses formes et son état physique ont des conséquences directes sur la précarité énergétique des ménages, déjà grevés par des dépenses de transport importantes, lorsque la performance énergétique n'est pas au rendez-vous. C'est l'écrasante majorité des cas, comme le montre le dernier rapport sur les ménages et la consommation d'énergie établi par le Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer, en milieu rural, où les consommations énergétiques sont plus élevées qu'ailleurs.

Selon qu'il permet un urbanisme compact ou étalé, il favorise ou non les mobilités douces, les liens de proximité et la vitalité des commerces locaux.

Selon qu'il offre des garages, des espaces de stockage, des espaces extérieurs privatifs confortables et de la lumière, il est plus ou moins attractif pour les nouveaux habitants.

Selon qu'il est en bon ou en mauvais état d'entretien, il véhicule une image positive ou négative de la commune.

De ce fait, un double enjeu apparaît. La rénovation, voire la restructuration lourde du bâti ancien, doit être faite non seulement pour améliorer son efficacité énergétique, mais aussi pour assurer sa bonne occupation et son renouvellement. Ce sont des opérations techniquement complexes, qui demandent une maîtrise foncière et/ou une ingénierie compétente, et prennent du temps. Les collectivités ne peuvent mener ces démarches sans un accompagnement fort des structures d'accompagnement présentes sur le territoire et de bons architectes et bureaux d'étude.

Le deuxième enjeu est celui de la planification et de la conception de formes d'urbanisation en densité douce, adaptée au monde rural, moins consommatrices d'espaces et moins repliées sur elles-mêmes que les formes pavillonnaires. Les élus sont en milieu rural plus qu'ailleurs hostiles au terme de densité, qui peut pourtant prendre des formes très qualitatives et agréables à vivre, de petite échelle. Une telle densité peut parfaitement offrir aux nouveaux habitants l'espace extérieur privatif, le stationnement privatif et l'absence de gêne acoustique qu'ils recherchent. L'enjeu est vif non seulement en objectif de qualité construite, mais aussi parce que la construction de maisons individuelles en milieu rural est considéré par les spécialistes (conférence Adéquation sur les perspectives du marché immobilier national, 2016) comme la principale réserve de constructibilité. S'il reste beaucoup à faire, faisons-le bien.

Enfin, l'action contre la vacance et pour l'exploitation du « stock de foncier latent » est aussi un levier puissant... et un travail de longue haleine, dont on ne peut espérer de résultat à très court terme. La méthode de travail déployée par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour la Commune de

Josselin, en Bretagne, est très aboutie. Elle va permettre de vivifier le centre-bourg en construisant sur des terrains en friche, inoccupés ou sous-occupés. L'habitat ancien va aussi pouvoir être restructuré sur un îlot pivot, déclencheur d'une dynamique et mode opératoire duplicable. L'étude lancée par la commune de Billom en Auvergne visait le même objectif appliqué à un premier îlot pivot.

Perspectives et conclusion

Il existe des outils intéressants et peu connus, adaptés aux capacités techniques et financières limitées des communes hors métropoles et hors espaces touristiques, que nous n'avons pas évoqués plus haut, tels que :

- des outils favorisant le dynamisme commercial dans le PLU
- les Associations Foncières Urbaines Autorisées (« libres » ou « de projet ») qui permettent de densifier via un remembrement entre propriétaires privés sans portage foncier par la collectivité ;
- les Sociétés Coopératives d'Intérêt Collectif (SCIC), qui pourraient pallier à l'absence d'investisseur ou d'opérateur professionnel pour monter une opération mixte à risque partagé ;
- les plateformes de mobilité, pour la question des déplacements.

Mais il n'en reste pas moins qu'il y a, en milieu rural plus qu'en territoires métropolitains, un immense enjeu de mise en synergie des actions. Plus les moyens sont faibles, plus la matière grise doit être mobilisée pour planifier, programmer, monter et mettre en œuvre les projets. Plus les moyens sont faibles, plus il importe de prioriser les actions à fort effet levier, celles qui déclencheront des dynamiques vertueuses « naturelles », ou tout du moins plus facile à construire, à leur suite. Car beaucoup de territoires semblent pris dans des cercles, soit vertueux, soit vicieux, dont il est alors encore plus difficile de sortir.

L'émission Moi Président du 16 mars sur France Inter avait pour sujet la désertification des centres-ville et des centres-bourg. Les candidats ou leurs représentants s'y sont exprimés. **Pour J.L. Mélenchon**, il faut stopper la création des grandes zones commerciales, qui tuent le petit commerce (effectivement les surfaces commerciales de ce type continuent à croître plus vite que la consommation physique, ce qui expose le pays à un risque d'apparition de friches commerciales comme on en a observé après l'émergence fulgurante des Drive). Il critique la métropolisation issue de la réforme territoriale, qui aurait conduit (?) à la désertification de certaines zones. Il préfère une augmentation du SMIC, qui aiderait à consommer mieux, qu'une baisse de la TVA.

Pour Benoit Hamon, la piste de la TVA n'est pas à adopter de manière uniforme au sein de certains territoires, mais plutôt par type de produit. Il prône un accès garanti à un « panier de services publics » à moins de 30 minutes de chez soi. Il propose de chercher à rendre la rénovation moins chère et cite le rapport du sénateur Yves Dange, qui suggère la création d'un fond unique pour la réhabilitation du bâti ancien des centres-ville. Un droit de préemption pourrait être créé pour installer des commerces... encore faudrait-il que des études de marché confirment la viabilité de commerces supplémentaires en centre-bourg.

E. Macron identifie les manques de managers de centre-ville et la difficulté à faire cohabiter des commerces de bouche, du quotidien, et les commerces « froids » que sont les assurances, banques ou agences immobilières. Il faudrait former les élus à dynamiser leur commerce, et supprimer le RSI pour les commerçants et les artisans. Il juge cet impôt cher et inefficace. Une autre piste intéressante serait pour lui la suppression de la taxe d'habitation dans les marchés détendus où l'enjeu est de faire revenir des habitants.

F. Fillon pointe les problèmes d'accès, de stationnement (??) et de desserte numérique ; il propose d'agir sur la fiscalité entre les commerces physiques et les commerces en ligne, et de baisser les charges et les normes qui grèvent la viabilité du petit commerce. Il estime qu'il est nécessaire de

créer des infrastructures et d'arrêter de créer de nouvelles offres commerciales importantes en dehors des centres-ville.

Pour M. Le Pen, l'Etat doit jouer un rôle plus fort pour l'aspect logement.

Les propositions semblent assez disproportionnées par rapport à la hauteur des défis, et rester sur une posture de « limitation » des tendances négatives. Elles souffrent d'une absence dramatique de vision porteuse, constructive et positive, transversale et structurée.

Car nous les territoires ruraux ont besoin d'une politique porteuse, optimiste, ambitieuse et coordonnée. Toute action, sans exception, doit conduire vers le même but pour alimenter la dynamique vertueuse. Plus on agit comme si tout était possible, plus les objectifs sont -relativement- faciles à atteindre. On n'est pas certains de réussir, mais on a toutes les chances d'avancer beaucoup. Si on n'agit pas, ou si on agit par le biais de mesurées isolées, on est absolument certains d'échouer.

Retours d'expérience, témoignages

Revitalisation du bourg-centre de Moûtiers, Anne Chevallier, Chargée de mission Bourg-Centre, Communauté de Communes Cœur de Tarentaise

Dans le cadre du programme national de revitalisation des centres-bourgs, la Communauté de Communes Cœur de Tarentaise en partenariat avec la commune de Moûtiers, l'Etat, l'OPAC et d'autres acteurs ont élaboré un programme d'actions visant à la revitalisation du centre-bourg de Moûtiers et de manière plus large au développement du territoire de Cœur de Tarentaise.

Les actions prioritaires identifiées sont :

- Reconquérir un dynamisme économique : maintien et implantation de nouveaux acteurs économiques, requalification des zones d'activités (Salines, Chaudanne...), mise en valeur et accessibilité facilitée des commerces du centre-bourg, développement et mise en valeur de produits touristiques locaux.
- Offrir des équipements publics de centralité de qualité : requalifier les espaces publics ouverts du centre-bourg (voies piétonnes, éclairage,...), requalifier les espaces à vocation culturelle et associative (médiathèque...), réhabiliter les équipements sportifs structurants pour la vallée (gymnases, stade de football...), mettre en place des équipements adaptés et structurants à vocation sociale.
- Accroître la population et favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle : rénovation de l'habitat privé du centre-bourg, restructuration et requalification du parc de logement social, amélioration du cadre de vie urbain.
- Organiser la mobilité dans, vers et au départ de Moûtiers : désenclaver et rendre accessibles les quartiers, redéfinir l'offre de stationnement, définir et mettre en place une offre de transport vers les stations et autres pôles de la vallée, donner de la lisibilité à l'espace urbain.

Le lundi 20 mars dernier, ce projet a pris une tournure opérationnelle avec la signature des conventions : convention relative à la revitalisation du bourg-centre de Moûtiers et au développement du territoire de la Communauté de Communes Cœur de Tarentaise, entre l'État, l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), la CCCT, la commune de Moûtiers, l'OPAC de la Savoie et l'EPFL (Établissement Public Foncier Local) de la Savoie, et convention "Centres-bourgs de demain" entre la Caisse des Dépôts, la CCCT et la Commune de Moûtiers.

> Plus d'informations sur le site : <http://www.coeurdetarentaise.fr/>

LE PNR du Massif des Bauges accompagne les communes, Simon Paillet

Pour assurer la mise en œuvre de la Charte du Parc, la mission urbanisme architecture et paysage du Parc propose et développe un travail d'accompagnement, de coopération et de prospective avec les collectivités locales le plus en amont possible à toutes les échelles afin de créer les bonnes conditions d'élaboration d'un projet d'urbanisme durable.

Cet accompagnement en urbanisme se fait sur quatre axes :

- La sensibilisation à travers la mise en place de formations à destination des acteurs du territoire (élus, habitants, socio-professionnels), l'édition de fiches pédagogiques présentant les outils de l'urbanisme et leur articulation avec la Charte du Parc, ainsi que l'organisation d'Ateliers d'urbanisme en partenariat avec l'enseignement supérieur à destination des collectivités locales.
- l'intervention sur les documents de planification (l'élaboration et/ou la modification des documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux). Le Parc apporte son expertise aux collectivités dans son approche pluridisciplinaire et transversale (biodiversité, agriculture, patrimoine, énergie, mobilité, développement...) Il est aussi Personne

- Publique Associée (PPA) et donne un avis sur les documents de planification pour s'assurer de la compatibilité avec la Charte du Parc
- L'urbanisme pré-opérationnel. Le Parc accompagne techniquement les collectivités dans leurs projets d'urbanisme : requalification d'îlots bâtis existants, développement de nouveaux secteurs urbains à destination de l'habitat et/ou de l'activité économique, requalification ou création d'espaces publics.
 - Les réflexions prospectives dans le cadre de nouvelles démarches: les Schémas intercommunaux d'aménagement et de Développement Durable (SADD) en coopérations avec les SCOT, les démarches d'animation territoriale sur le paysage, le développement des nouvelles formes urbaines et architecturales (densité, nouveaux espaces publics, mixité sociale et fonctionnelle...), l'innovation dans l'habitat (habitat intermédiaire, groupé...).

Par exemple, le Parc mène une réflexion prospective « l'avenir du paysage entre nos mains », sur le territoire de Piémont des Bauges/Combe de Savoie, permettant de montrer le rôle du paysage comme lien entre préservation et développement. Des ateliers participatifs sous différentes formes (balades paysagères, ateliers thématiques, ateliers de co-conception ...) un la « grande carte » du territoire sont mis en œuvre pour impliquer les populations.

> Plus d'informations sur le site de <http://www.parcdesbauges.com/>

Mobilisation citoyenne pour un aménagement cohérent, Tournugeois Vivant (71)

Ce collectif citoyen créé en septembre 2016 se mobilise pour que l'action politique soit en faveur d'aménagement cohérent avec le territoire et les populations qui le composent. En cause, le projet d'aménagement d'une zone commerciale de grande ampleur (secteur nord) sur une commune telle que Tournus, disposant d'une offre commerciale aujourd'hui, déjà, supérieure à la moyenne. Motivé par la volonté de bien vivre ensemble en tournugeois, leur ambition est de stopper ce projet d'aménagement au profit d'une action réfléchie de revitalisation du centre-bourg.

> Plus d'informations sur le portail de <http://tournugeoisvivant.de-tournus.com/>

> Revue de presse :

>> <http://transports.blog.lemonde.fr/2017/02/07/bourgogne-ville-centre-commercial/>

>> <http://www.info-chalon.com/articles/saone-et-loire/2016/08/16/23970/tournugeois-vivant-l-association-anti-pole-nord-qui-monte-a-tournus/>

Le marketing, un guide d'action pour la dynamisation des centres-villes, Laurence Texier, Advisa, conseil en marketing territorial et développement des territoires

Revitaliser un centre bourg ou un quartier, c'est créer une nouvelle dynamique d'attractivité. Les enjeux correspondant ne sont pas une simple conquête d'image : il s'agit plus fondamentalement d'emploi, de logements, d'équipements, de mobilité, de commerces et d'activités, qui génèrent un socle cohérent avec effets d'entraînement et d'identité pour la vie économique, sociale et culturelle du quartier. A ce titre, l'approche marketing est un guide très pertinent du manager de centre-ville. Les points-clés en sont de connaître et de comprendre les marchés, leur potentiel et leur dynamique, de choisir des cibles privilégiées, de structurer et de renforcer les atouts à valoriser, de créer de la valeur et adapter messages et modes d'action aux publics visés. En un mot, le marketing traduit une promesse en s'appuyant sur du contenu pour atteindre des résultats pérennes et durables.

Une démarche marketing s'organise en plusieurs étapes. En amont, le diagnostic préalable tient compte de la vérité complexe du quartier et des évolutions constatées. La mise en perspective avec les objectifs de revitalisation permet de fixer le niveau d'ambition (gap stratégique). Ensuite, définir un projet s'appuie sur les attentes et les modes de vie, dans toute leur diversité et leur évolution

rapide. Cela demande une forte capacité d'innovation. Des outils tels que les workshops citoyens et participatifs et la mobilisation large d'acteurs variés sont un appui performant pour produire de la créativité et pour préparer la phase opérationnelle de déploiement en s'appuyant sur une dynamique collective de concertation. L'élaboration du plan d'action passe par la segmentation, le ciblage et la priorisation des publics avec qui la transformation va s'opérer (habitants existants ou nouveaux publics à conquérir, cibles économiques, acteurs de l'immobilier, ...) avec en-tête une logique de cohérence pour favoriser les effets de leviers. Si la mise en œuvre s'appuie sur des partenaires (un musée, une locomotive commerciale, un promoteur immobilier..) les outils et actions choisies doivent pouvoir être déclinables aux divers utilisateurs impliqués.

> Plus d'informations sur le site de <http://www.advisaconseil.com>

Revitalisation Développement du centre-village et mise aux normes de la Mairie, par Laura Khirani et Bénédicte Chardon, chargées de mission au CAUE de l'Isère

Début 2015, la commune de Corbelin sollicite le CAUE de l'Isère pour un accompagnement concernant plusieurs éléments de réflexion :

- Mettre en accessibilité de la mairie
- Requalifier les espaces publics dans la continuité des aménagements entrepris en 1990
- Apporter de nouveaux services à la population (maison de santé, crèche, un lieu d'accueil pour les personnes âgées, etc.), suite aux opportunités foncières dans le centre-village

Lors des réflexions préalables, avec la commission composée d'élus et le CAUE de l'Isère, différents objectifs ont été mis en exergue :

- Contenir la polarité commerciale en périphérie
- Renforcer l'attractivité des commerces en centre-bourg
- Valoriser les espaces naturels
- Rendre accessible les services communaux
- Mener une réflexion sur l'offre de logements pour des publics diversifiés
- Requalifier les espaces publics pour les rendre cohérents, sécurisés, accueillants, etc
- Mettre aux normes et réorganiser les bâtiments communaux pour un meilleur confort d'usage

Une méthodologie a été mise en place afin de répondre aux différentes problématiques :

> > Dans un premier temps, l'intérêt de lancer une mission de programmation urbaine, architecturale, paysagère et économique à l'échelle de la commune.

Plusieurs polarités ont été repérées en faisant émerger les questions d'organisation de ces pôles et des liens entre eux.

> > Dans un second temps, répondre à l'exigence temporelle de l'Ad'AP, une mission de maîtrise d'œuvre a été lancée en parallèle. Elle intègre l'organisation de la mairie/salle des fêtes (élément attendant au bâtiment mairie) et la requalification des espaces publics.

> Plus d'informations sur le site : info@caue-isere.org

Faire rimer commerce et revitalisation, Stéphane Bizouard, président de la commission commerce, CCI de la Savoie

La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Savoie représente et regroupe les industriels, commerçants, et prestataires de services de la Savoie, inscrits au Registre du Commerce et des Sociétés. Elle remplit 2 principales missions pour assurer l'animation du développement économique local :

- Représenter les intérêts généraux de l'économie auprès des Pouvoirs Publics et de nombreux partenaires : elle est le porte-parole des entreprises de l'industrie, du commerce et des services.
- Accompagner au quotidien la création et le développement des entreprises de la Savoie.

De par ses missions, son rôle est essentiel pour tout projet impliquant une redynamisation de l'offre commerciale.

Le service commerce de la CCI Savoie propose un éventail de solutions pour favoriser la professionnalisation des commerçants et prestataires de services à la personne, les aider dans la gestion et le développement de leur entreprise au quotidien et accompagner les collectivités dans leur réflexion d'aménagement du territoire impactant le tissu commercial. Cette action se fait notamment via : l'accompagnement et le conseil individuel ; l'accompagnement collectif dans le cadre d'actions collectives de modernisation ; l'aide à la professionnalisation des unions commerciales ; l'exploitation de l'observatoire du commerce et de la consommation de la CCI Savoie ; les études sur la compétitivité des villes et des territoires ou en matière d'urbanisme commercial ; les études de flux de consommation et des comportements d'achats ; l'analyse des projets et préparation des avis en matière d'urbanisme commercial et d'aménagement du territoire.

> Plus d'informations sur le site : <http://www.savoie.cci.fr/>

Documents de référence



- >> La revitalisation commerciale des centres villes, Rapport IGF (Inspection générale des finances) et CGEDD (Conseil général de l'environnement et du développement durable)
- > Le [rapport complet](#) et la [synthèse](#)
- > Plus sur le [portail de l'économie et des finances](#)



- >> Le rapport « Inscrire les dynamiques du commerce dans la ville durable » du CGEDD (Conseil général de l'environnement et du développement durable)
- > Le [rapport complet](#) et la [synthèse](#)
- > Plus sur le [portail du Ministère du Logement et de l'Habitat durable](#)



- >> Le portail cœur-de-ville a pour objectif de rassembler l'ensemble des leviers permettant aux acteurs locaux de réaffirmer les fonctions du cœur de ville : économie, habitat, service, identité. Le contenu du portail sera enrichi au fur et à mesure des stratégies déployées par les acteurs locaux.



- >> Ré-habiter les bourgs : 13 retours d'expériences pour passer à l'action, BruDED et EPF de Bretagne, juin 2016
- > Le [dossier complet](#)
- > Lien vers le site source [BRUDED](#)



>> 30 retours d'expériences pour des centres bourgs vivants et attractifs, BruDED, mars 2014
 > Le [dossier complet](#)



>> Comment la France a tué ses villes, Olivier Razemon, Edition Rue de l'échiquier
 > [Blog d'Olivier Razemon](#)

Pour aller plus loin ...

[Urba-session du CAUE de l'Ardèche](#) : Revitalisation des centres-bourgs

[Centre-ville : les élus clament leur besoin d'ingénierie](#), Article CDC

[Programme national de revitalisation des centres-bourgs](#)

Documentaire « Centre-bourg, le fil rouge », CAUE de l'Aude ([Présentation](#)) ([Extrait](#))

[Blog Direction centre-ville](#)