

SYNTHÈSE

#01

novembre 2017



COMMUNICATION

Les rencontres de l'AGURAM COMMENT RÉENCHANTER LES CŒURS DES VILLES



UNE CONFÉRENCE PROPOSÉE PAR L'AGURAM ET L'EPFL

Bruno VALDEVIT, président de l'AGURAM, maire d'Ars-sur-Moselle, et Julien FREYBURGER, président de l'EPFL, maire de Maizières-lès-Metz, ont eu le plaisir de convier l'ensemble des acteurs du monde de l'urbanisme et de l'aménagement à une conférence sur le thème « Comment réenchanter les cœurs des villes ? ».

Cet évènement s'est déroulé le mardi 21 novembre 2017 au Cinéma Union d'Ars-sur-Moselle. Près d'une centaine d'élus et de techniciens, venus de tout le Grand Est, ont ainsi pu bénéficier du regard et de l'expertise de l'AGURAM et de ses partenaires sur le sujet de la redynamisation des centres-villes et centres-bourgs.



UNE RENCONTRE POUR ÉCHANGER ET CAPITALISER SUR LES EXPÉRIENCES

De nombreux centres-bourgs ou centres-villes français font aujourd'hui face à un phénomène de dévitalisation, en compétition avec de nouvelles centralités périurbaines, une modification des modes de consommation ou même une perte de population. Ce phénomène touche les commerces, les services, l'attractivité de l'habitat et la vie du bourg dans sa globalité.

Pour contrer cette tendance, réinvestir les centres-bourgs devient un enjeu pour les élus locaux qui souhaitent repenser durablement l'avenir de leurs communes. Convaincues de cette nécessité, plusieurs communes ont entamé une démarche de revitalisation, avec l'appui de l'EPFL et de l'AGURAM.

Cette soirée a été l'occasion de présenter les retours d'études et d'expériences de redynamisation réussies. Pour sensibiliser à la palette d'actions possibles, l'AGURAM a également proposé d'engager un dialogue entre les communes intéressées et les communes « expérimentées » par le biais d'une table ronde. Un format propice au dialogue, qui a permis de réunir élus et techniciens d'ici et d'ailleurs pour partager des expériences et des outils. Au micro de l'animatrice, Cécile DE BLIC, les participants dans la salle ont pu parler de leurs cas concrets et poser des questions pour construire le débat.

Un coup de projecteur a été mis sur les bonnes pratiques venant de plusieurs territoires : Châlons-en-Champagne, Thionville, Forbach, Nilvange et Joinville (voir encadrés).

UNE DÉMARCHE QUI SE PRÉPARE

Patricia GOUT, directrice de l'AGURAM, a accueilli les participants aux côtés de Bruno VALDEVIT, maire d'Ars-sur-Moselle et président de l'AGURAM, en précisant le contexte et l'objectif de la soirée : si le constat autour de la déqualification des centres anciens est globalement partagé et bien fourni, il en va autrement des démarches pour agir concrètement sur le terrain. Comprendre les dispositifs techniques et les accompagnements possibles est le point de départ nécessaire à tout projet de redynamisation.

Alain TOUBOL, directeur de l'EPFL, a introduit le sujet en mettant en relief les trois fondamentaux d'une démarche de redynamisation : il faut **partir du bon diagnostic** (d'où l'importance des études menées par l'agence d'urbanisme en amont), il est nécessaire de **mettre en place une ingénierie locale** et enfin, les élus doivent **se mobiliser dans la durée**, sans faiblir. L'EPFL s'est appuyé sur l'AGURAM pour construire une méthodologie axée sur ces trois facteurs.



des français jugent le cœur de leur ville dynamique et 9 personnes sur 10 ont le sentiment que la modernisation du centre-ville devrait constituer un objectif important pour les maires.



des français se déclarent **attachés à leur centre-ville**, 65 % chez les 18-24 ans.



personnes sur 10 ont le sentiment que la modernisation du centre-ville devrait constituer un **objectif important** pour les maires.



considèrent leur centre-ville en déclin, mais la même proportion le voit en développement (36 % le disent stable).

Plusieurs leviers financiers peuvent aider les communes à se lancer : conventions (notamment avec la Caisse des Dépôts et Consignations), subventions, appels à projets (comme celui proposé par la Région Grand Est : Redynamisation des bourgs structurants en milieu rural, qui permet de bénéficier d'une prise en charge jusqu'à 40 % des coûts hors taxes), ou expérimentations coordonnées (le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires accompagne actuellement 7 communes de notre région), etc.



Damien LEVÉ, chargé d'étude à l'AGURAM, chef de projet pour la démarche à Ars-sur-Moselle, a détaillé les différentes étapes de construction de cette méthodologie.

Les 4 étapes d'une démarche réussie :

- ◇ **S'interroger** sur les moteurs d'attractivité. Le commerce ne façonne pas seul la ville, au mieux il accompagne ses évolutions... Sans projet de cœur de ville, le commerce ne se développera pas.
- ◇ **Redéfinir** les lieux de la centralité, des usages aux potentiels de projet ;
- ◇ **Proposer** des évolutions concrètes, tracer les orientations et organiser les actions entre elles ;
- ◇ **Agir** et mettre en œuvre.

Les objectifs d'une telle étude sont nombreux :

- ◇ Construire une dynamique collective et pérenne ;
- ◇ Formaliser le document de référence, support de travail d'un éventuel manager de centre-ville ;
- ◇ Cibler les bons partenaires et les relais pour les actions à mener ;
- ◇ Proposer des scénarios et faire avancer les projets urbains ;
- ◇ Se doter des bons outils opérationnels et demeurer en veille active ;
- ◇ Tester la requalification d'un bâtiment ou d'un îlot pour un premier signal fort ;
- ◇ Prioriser et mêler les actions de court terme, engageant la dynamique, avec les actions au long cours, tout en s'inscrivant dans une démarche d'ensemble.

ARS-SUR-MOSELLE : METTRE LES CHOSES EN PERSPECTIVE

Bruno VALDEVIT, Maire d'Ars-sur-Moselle, a fait appel aux services de l'AGURAM pour l'accompagner dans sa démarche de redynamisation, qui a été présentée au début de la soirée. Pour lui, le rôle des partenaires était une évidence : « Le mandat qui nous incombe fait porter sur nous une exigence de résultat. Il faut donc que nous nous entourions de la meilleure façon pour mener nos projets à bien. Or, en tant qu' élu, il y a parfois des choses que l'on ne voit pas ou plus dans notre propre commune. Il faut les mettre en perspective et c'est grâce aux partenaires que nous pouvons le faire. Ils apportent une objectivité et leur bagage de réussites auprès d'autres communes ».

Il souligne le fait que beaucoup de maires sont dans des situations semblables à la sienne : « Nous sommes aujourd'hui confrontés au déclin des centres-villes, avec toutes les difficultés que l'on connaît : fuite des services, commerces vacants,

dégradation du bâti, baisse de la population, problèmes de mobilité et de stationnement, concurrence d'autres centralités ou des commerces des périphéries, etc. Grâce à l'AGURAM, véritable centre d'expertise de l'urbanisme et de l'aménagement, nous avançons en terrain déminé sur ces sujets, et la différence se ressent chez les habitants, la qualité de vie augmente, ils réinvestissent peu à peu les lieux de vie. ».

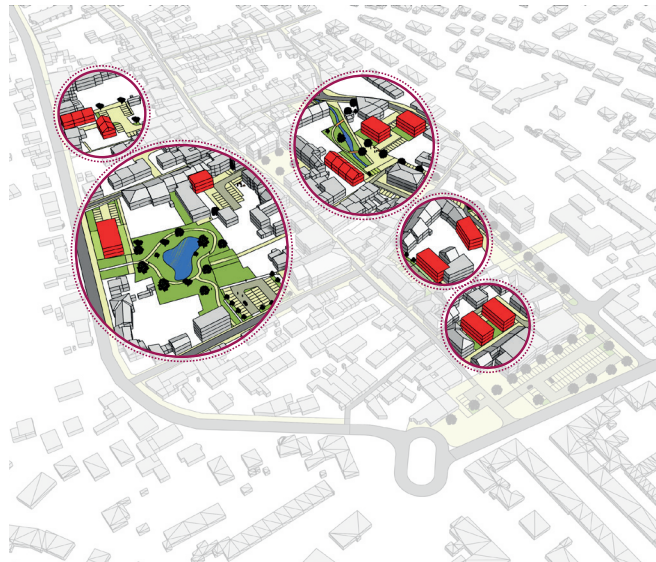
À Ars-sur-Moselle, 5 thématiques ont été dégagées pour bâtir la démarche (commerce, habitat, stationnement, espaces publics, référentiel foncier) et ont constitué une base pour la construction d'un premier calendrier sur 3 ans.

Info++ : Pour partir du bon pied, il faut compter 1 an d'étude au minimum établir un calendrier sur 10 ou 15 ans pour les actions à mener !

■ Ars-sur-Moselle, une commune qui a entamé son processus de redynamisation



■ Modélisation des hypothèses de renouvellement urbain



...S'ADAPTER ET CRÉER UNE DYNAMIQUE

Damien LEVE définit l'action de l'AGURAM comme « de l'acupuncture urbaine ». Il explique qu'en travaillant sur un point, puis sur un autre, dans une ville (problème de stationnement, espaces verts, commerces, etc.), on finit par donner un effet « levier » qui crée des répercussions dans les différents quartiers, sur différents usages et fait naître des idées nouvelles.

Par exemple, plutôt que de s'arrêter sur le constat que le commerce en ligne prend de plus en plus de part de marché aux grands comme aux petits commerçants, il faut repenser le commerce de proximité en association avec le e-commerce et non en concurrence. Il faut s'adapter et orienter les aides et subventions pour aider les commerçants à réussir cette transition. Certains commerçants locaux ont saisi cette opportunité pour afficher une image plutôt moderne, voire avant-gardiste, avec des devantures rénovées et dans l'air du temps. Cela permet à d'autres commerçants de se rendre compte du champ des possibles et d'oser à leur tour.



Ici, une boutique qui propose de commander en ligne de la viande (presque comme une AMAP) et s'installe dans les centres-villes pour se faire connaître et avoir une vitrine physiquement visible

CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE : RÉ-INVENTER LE CENTRE-VILLE

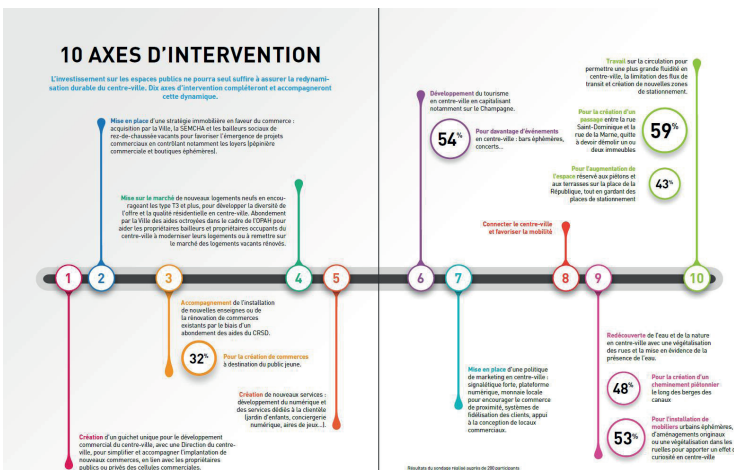
Ludovic CHASSIGNEUX, adjoint au Maire de Châlons-en-Champagne, voit la revitalisation comme « un électrochoc qui peut faire repartir le cœur d'une ville ». À Châlons-en-Champagne, l'objectif principal est de reconnecter les espaces entre eux et de leur redonner des usages, propres à chacun. La démarche est entamée, elle a nécessité beaucoup de préparation et de contact préalable avec les habitants, afin d'être au plus près de leurs préoccupations avant de se lancer dans les changements. C'était aussi une affaire de communication, qui se voulait originale et participative.

Le monde politique, économique, étudiant et les citoyens châlonnais ont été écoutés et entendus. Certaines propositions ont été soumises au vote direct des habitants. Des étudiants de différentes écoles d'architecture sont même intervenus lors

d'un « Hackathon », en février 2017 : une opération qui consistait à les laisser réinventer, à leur manière, le centre-ville en le « piratant » (de nouveaux usages pour de nouveaux publics). Nombre de propositions décalées et innovantes ont été formulées à cette occasion et ont été retenues pour être mises en place. Cela montre qu'en « agitant la matière grise », les idées ne manquent pas.

L'un des axes-phares retenu pour réussir cette redynamisation : sélectionner les îlots sur lesquels intervenir, y définir un axe de travail et mettre en place les moyens correspondants (par exemple, pour rendre un quartier plus commerçant : donner des aides à l'installation des commerces uniquement, acquérir les RDC vacants et y reconfigurer des cellules commerciales).

Les 10 axes d'intervention à Châlons-en-Champagne présentés aux habitants



La ville a communiqué largement sur son projet auprès des citoyens



VOIR PLUS GRAND : PENSER COMPLÉMENTARITÉ ET MISER SUR LA COMMUNICATION

Que l'on vienne d'une petite commune de 4 000 habitants ou d'une ville de 40 000 habitants, les problèmes sont un peu les mêmes, les outils méthodologiques également, les tiroirs financiers se complètent, et ils sont nombreux. Car le maillage du territoire a besoin de la revitalisation de toutes les échelles de centralité.

Les problèmes rencontrés à l'échelle d'une petite commune peuvent être semblables à ceux rencontrés dans un quartier d'une plus grande ville et les solutions à mettre en place peuvent se ressembler (même si un quartier peut avoir plus de facilité à (re)devenir attractif du fait du rayonnement de la ville à laquelle il appartient).

Les petites communes ne sont pas en reste dans les processus de redynamisation ; elles partagent parfois leurs outils et leurs bonnes pratiques et font preuve d'originalité dans leurs méthodes pour attirer les investisseurs et acquéreurs.

La démarche mérite aussi d'être pensée à une plus grande échelle. À celle de l'intercommunalité et du SCoT notamment. Plusieurs communes sur un même territoire peuvent être concernées et avoir tout intérêt à réfléchir leur plan d'action en association / collaboration. Pour compléter et comparer leurs diagnostics respectifs, mutualiser des moyens ou des équipements, éviter les concurrences inutiles, s'inscrire dans une communication plus large et permettre ainsi une meilleure compréhension des enjeux par les habitants.



NILVANGE, KNUTANGE ET ALGRANGE : TRAVAILLER ENSEMBLE !

Moreno BRIZZI, maire de Nilvange, met l'accent sur l'aspect intercommunal de son propre projet. L'ambition est bien partagée : revitaliser toute une colonne vertébrale au cœur de la Communauté de Communes du Val-de-Fensch. Celle-ci soutient le travail de ses bourgs et permet un pilotage intercommunal. L'objectif est, comme aime à le rappeler le maire, « de partir ensemble et surtout d'arriver ensemble ». Les trois communes ont d'ailleurs prévu de se réunir pour faire une marche à travers les quartiers et se rendre compte des problèmes en allant directement sur le terrain et à la rencontre des habitants.

FORBACH, THIONVILLE : STOP AUX CONCURRENCES !

Roger SCHREIBER, adjoint à l'urbanisme à la mairie de Thionville et Thierry HOMBERG, premier adjoint à la mairie de Forbach, sont encore aux prémices de la démarche. Pour chacun d'eux, il s'agit maintenant d'axer leur travail sur les complémentarités et d'arrêter les concurrences entre quartiers (cœur historique de Thionville / Linkling par exemple). Il leur faudra donc réfléchir aux liens, aux compétences, à la coordination.

Pour Thierry HOMBERG, il faut penser cohésion et entraide : « Il est essentiel que le travail sur les quartiers se fasse en même temps que celui sur la redynamisation du centre-ville de manière à ne pas créer plus de disparités. C'est un projet à penser de manière globale ». Pour Roger SCHREIBER, c'est aussi une question de spécialisation des quartiers (avec des choix d'investissements et une adaptation face aux besoins des consommateurs) et de marketing territorial (il faut valoriser les espaces pour les rendre lisibles et attractifs).

OSEZ JOINVILLE !

À Joinville, commune de 3 400 habitants, où les problèmes principaux sont un patrimoine riche souvent laissé à l'abandon et une vacance de logement importante, on mise sur l'audace. Anthony KOENIG, chef de projet urbanisme, a présenté quelques stratégies pour la reconquête du centre historique : journée portes-ouvertes des biens à vendre, réhabilitations, subventions, sensibilisation à la préservation du patrimoine auprès des citoyens pour éviter les pillages etc. et a affiché le slogan proposé aux potentiels nouveaux habitants : « Osez Joinville ! ».

Joinville assume ses difficultés et tente de reconquérir son centre historique



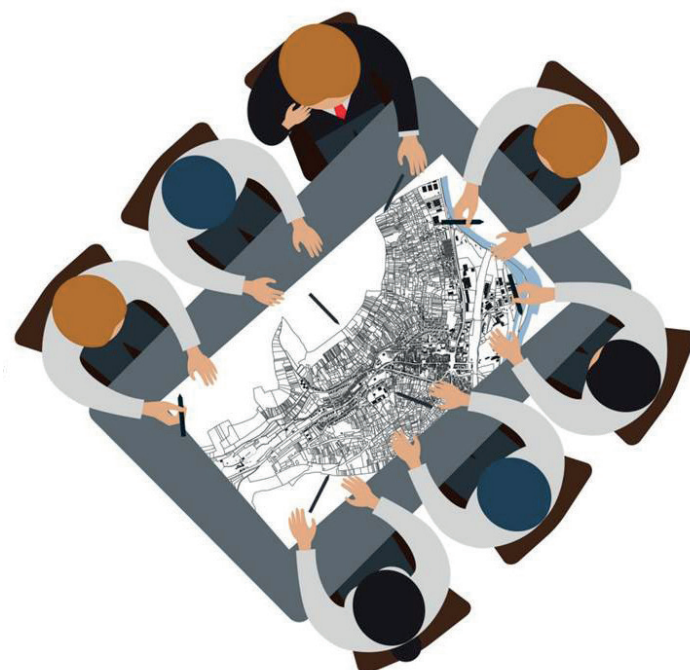
LA CLÉ DE LA RÉUSSITE ? LES PARTENAIRES !

Même si chaque territoire a ses spécificités et ses problématiques, les élus et techniciens présents étaient tous d'accord sur une chose : la démarche de redynamisation est complexe, essentielle et elle est une affaire de partenariats avant tout.

Cette ambition ne peut être réalisée que si l'ensemble des acteurs s'implique, depuis les élus jusqu'aux techniciens dans les communes, pour comprendre l'existant, pour s'approprier le terrain, pour mettre en commun un socle de connaissances propice à l'avancée des réflexions et pour se lancer dans l'aventure avec optimisme, confiance et motivation. Il faut se fixer des objectifs et être dans l'action, il faut communiquer avec les habitants et expliquer les démarches, étape par étape. Tout cela sans oublier de s'appuyer sur les bons partenaires tout au long du processus et des actions qui en découleront même sur plusieurs années : EPFL, AGURAM, intercommunalités telles que Metz Métropole, etc.

Les différents acteurs doivent avoir une ambition commune et prendre conscience que la démarche s'inscrit dans un calendrier sur plusieurs années, voire décennies. Parmi eux :

- ◇ Élus et services de la commune
- ◇ Élus et services de l'intercommunalité
- ◇ Partenaires financeurs, EPF, CDC, Région, Département,...
- ◇ Services associés et experts (CCI, CMA, DDT, CAUE, PNR,...)
- ◇ Acteurs du territoire, commerçants, usagers, habitants,...
- ◇ Agence d'urbanisme ou bureau d'études



NE PAS HÉSITER À MOBILISER LES PARTENAIRES !

Pour Bruno VALDEVIT : « Nous avons vu ce soir certaines des clés qui mènent à la réussite de ce type de projet. Mais le facteur principal, c'est d'être bien entouré. D'avoir à ses côtés des experts du territoire, de l'urbanisme, de l'aménagement qui sauront vous accompagner tout au long du parcours et dont c'est le métier. Et c'est celui des partenaires que nous avons cités et remerciés. Je suis heureux que cette conférence se soit déroulée ce soir, car c'est le genre d'évènement qui nous

rappelle que les outils et les compétences sont là, à quelques kilomètres de nos mairies, et qu'il s'agit parfois simplement de les mobiliser. L'AGURAM met en réseau, permet les échanges de bonnes pratiques, accompagne sur une infinité de sujets comme celui des centres-bourgs et bien d'autres et vient en assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) sur les réflexions et analyses des communes, c'est important pour pouvoir mener des projets avec constance et efficacité. »



CONCLUSION

Le centre-bourg est un objet d'étude complexe, mêlant des réalités et des enjeux spatiaux, politiques, économiques, sociaux ou encore écologiques. Le challenge de sa redynamisation est grand et c'est une belle ambition pour les villes et leurs habitants : un commerce de proximité vivant, des logements de qualité pour tous, un centre urbain pratique, accessible et agréable.

La Rencontre, qui s'adressait aux communes, petites et grandes, déjà engagées dans des démarches, mais aussi à celles simplement curieuses et cherchant à s'informer, a permis aux participants de voir ce qui se fait ailleurs, de repartir avec des idées concrètes, une vision positive de la démarche et une meilleure idée du champ des possibles.



LA PREMIÈRE « RENCONTRE » DE L'AGURAM

Cette conférence s'inscrit dans le cadre des Rencontres de l'AGURAM, des évènements thématiques qui auront lieu plusieurs fois par an, avec des experts et intervenants de qualité et à destination des élus, techniciens des collectivités territoriales et autres acteurs de l'urbanisme et de l'aménagement.

L'AGURAM / www.aguram.org

L'Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle est un outil d'ingénierie au service des collectivités et de l'État. Ses missions : développer l'observation territoriale mutualisée, participer à la définition des politiques d'aménagement et à l'élaboration des documents de planification, contribuer à animer les débats entre acteurs, diffuser l'innovation et accompagner les coopérations.

L'EPFL / www.epfl.fr

L'Établissement Public Foncier de Lorraine est un opérateur public de l'État au service des projets des personnes publiques de la région. Ses métiers : la maîtrise foncière, la conduite d'études et les travaux de pré-aménagement.



Retrouvez toutes nos publications sur : www.aguram.org

Directeur de la publication : Patricia GOUT

Étude réalisée par : Damien LEVÉ

Réalisation graphique et cartographique : Atelier Graphique AGURAM

Crédit photographique : AGURAM

Date de parution : novembre 2017

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi | 57070 METZ |
tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org |