



Revitalisation urbaine, pourquoi agir ?

- **David Lestoux**, consultant expert en attractivité commerciale
- **François Aubey**, président de la Communauté d'agglomération Lisieux Normandie et maire de Mézidon
- **Pauline Blumerel**, Chargée de mission auprès du Préfet de région. Référente régionale « Action Cœur de Ville ».

Revitalisation urbaine, pourquoi agir ?



Un grand témoin

David Lestoux

Consultant expert en attractivité commerciale



Revitalisation urbaine et cœurs de villes de demain



3 rue Villedeneuve/ 22400 Lamballe
126bd Haussmann/ 75008 Paris

LESTOUX &
ASSOCIÉS

Tel. 02 96 50 55 01

www.lestoux-associes.com

Les centres-villes en (r)évolution ?



En 5 ans le taux de vacance moyen dans les centres-villes à presque doublé. Ce symptôme très visible est certainement moins un problème de commerce qu'un problème de centre-ville. Un centre-ville qui perd ses habitats, ses équipements créateurs de flux peut-il encore proposer les conditions favorable au développement du commerce ?

Taux de vacance du commerce en centre-ville en 2010
6%

Taux de vacance du commerce en centre-ville en 2017
13%

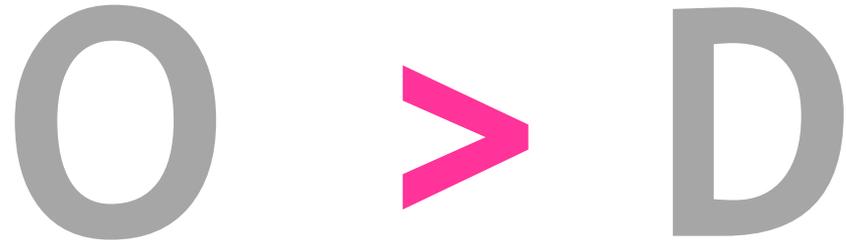
Une nouvelle équation pour le commerce



La cohabitation de ces nouvelles tendances, voire leur télescopage tend à créer un nouvel écosystème dans lequel l'offre devient supérieure à la demande.

« Les flux d'entrées dans les magasins se réduisent de 5 % par an. La baisse des chiffres d'affaires magasins est, encore pour l'instant, plus faible que celle des flux d'entrées. Toutefois, la question est dès à présent posée : jusqu'à quand l'amélioration des taux de transformation ou les actions promotionnelles des enseignes vont-elles permettre de limiter l'impact économique de cette baisse de flux ? »

Procos juillet 2018



Privilégier l'approche à 360°



4

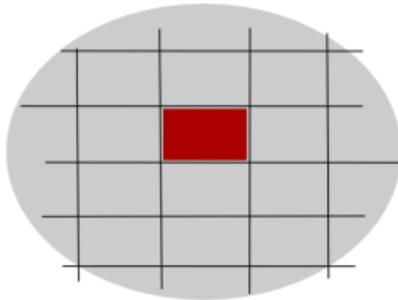
Quatre fonctions stratégiques à intégrer comme pivot de la vision stratégique d'un centre-ville. 4 fonctions fondamentales qui agissent comme des facteurs de commercialité.



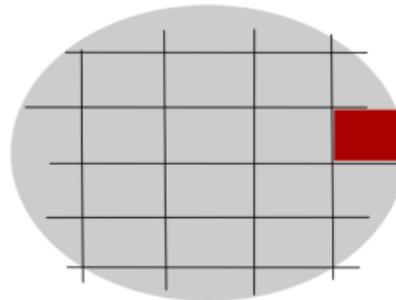
S'inspirer du « center first » anglais ?



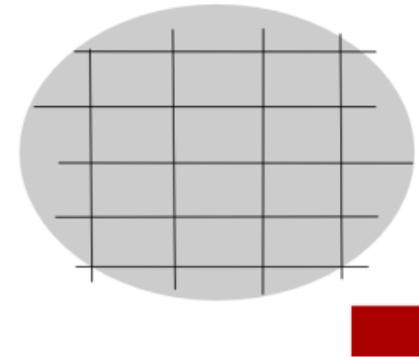
Priorité à la densification et au renouvellement urbain



Autorisé sous condition de justification d'épuisement des capacités



Autorisé sous condition de justification d'épuisement des capacités et d'analyse d'impact



Les pré-requis de la revitalisation



6

La revitalisation d'une centralité nécessite de s'appuyer sur un portage politique majeur. Un portage qui ne doit pas s'appuyer sur une opposition traditionnelle à la périphérie mais doit avoir pour objectif l'intensification des fonctions. Néanmoins la réussite de cette entreprise nécessite trois pré-requis :

La définition de périmètres de centralité

Un état des capacités de densification

Une gouvernance transversale au-delà des silos thématiques

Encourager et sécuriser l'investissement en cœur de ville

Les accélérateurs de la revitalisation



Les documents de planification, au-delà de la question des règles doivent ne pas limiter leur action en faveur des centralités ni à l'incantation ni à la limitation démesurée. Ils doivent donner les clés aux acteurs pour réussir l'intensification urbaine.

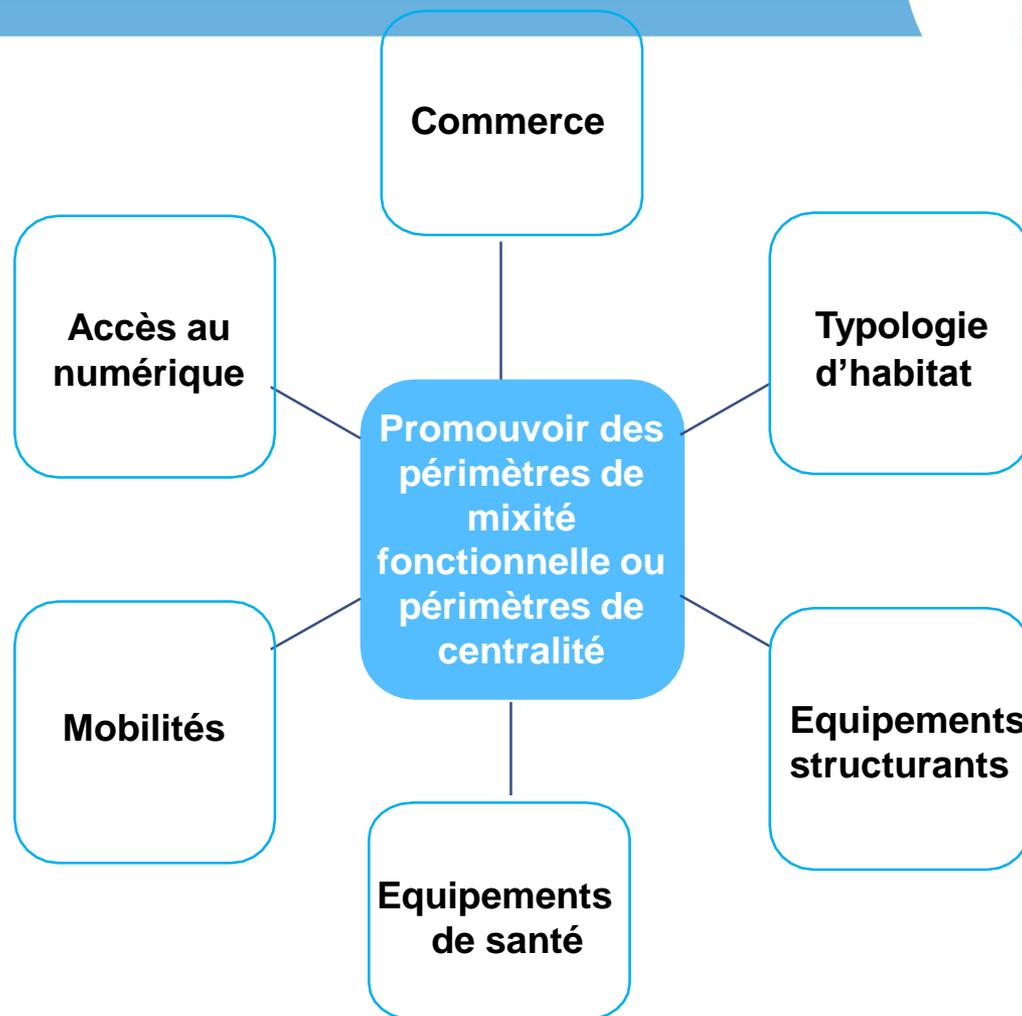
Simplifier l'investissement en cœur de ville

Arrêter la duplication des formes d'habitat en centralités et espaces périphériques

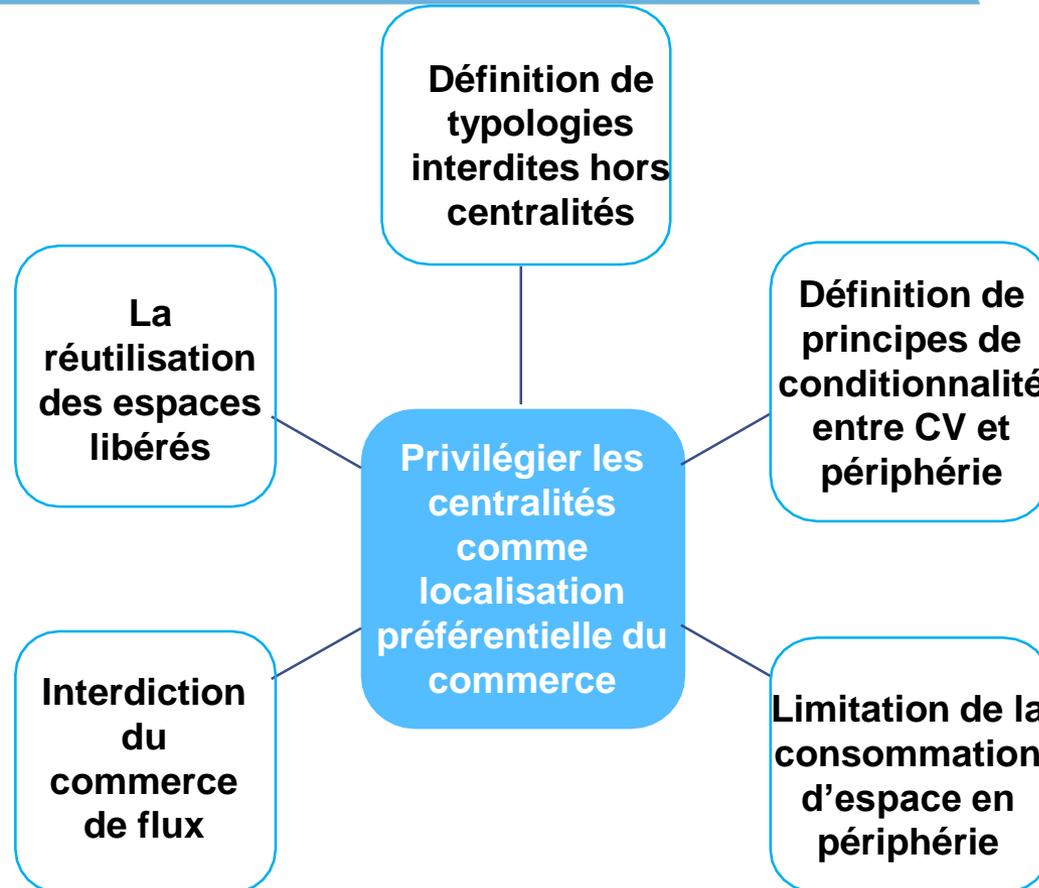
Mieux planifier l'implantation des équipements médicaux et équipements publics

Protéger les cœurs de ville (et les investisseurs)

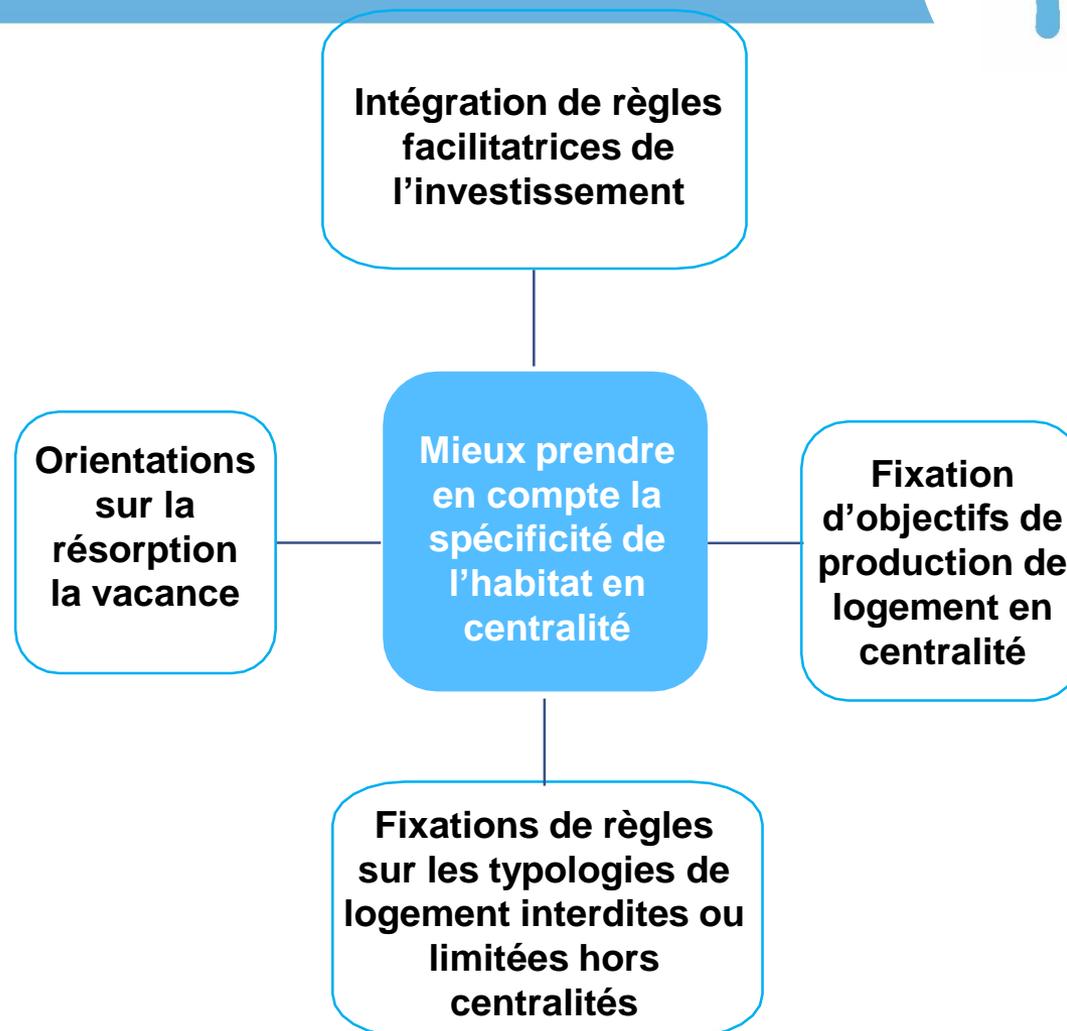
Les leviers d'intervention du PLUi



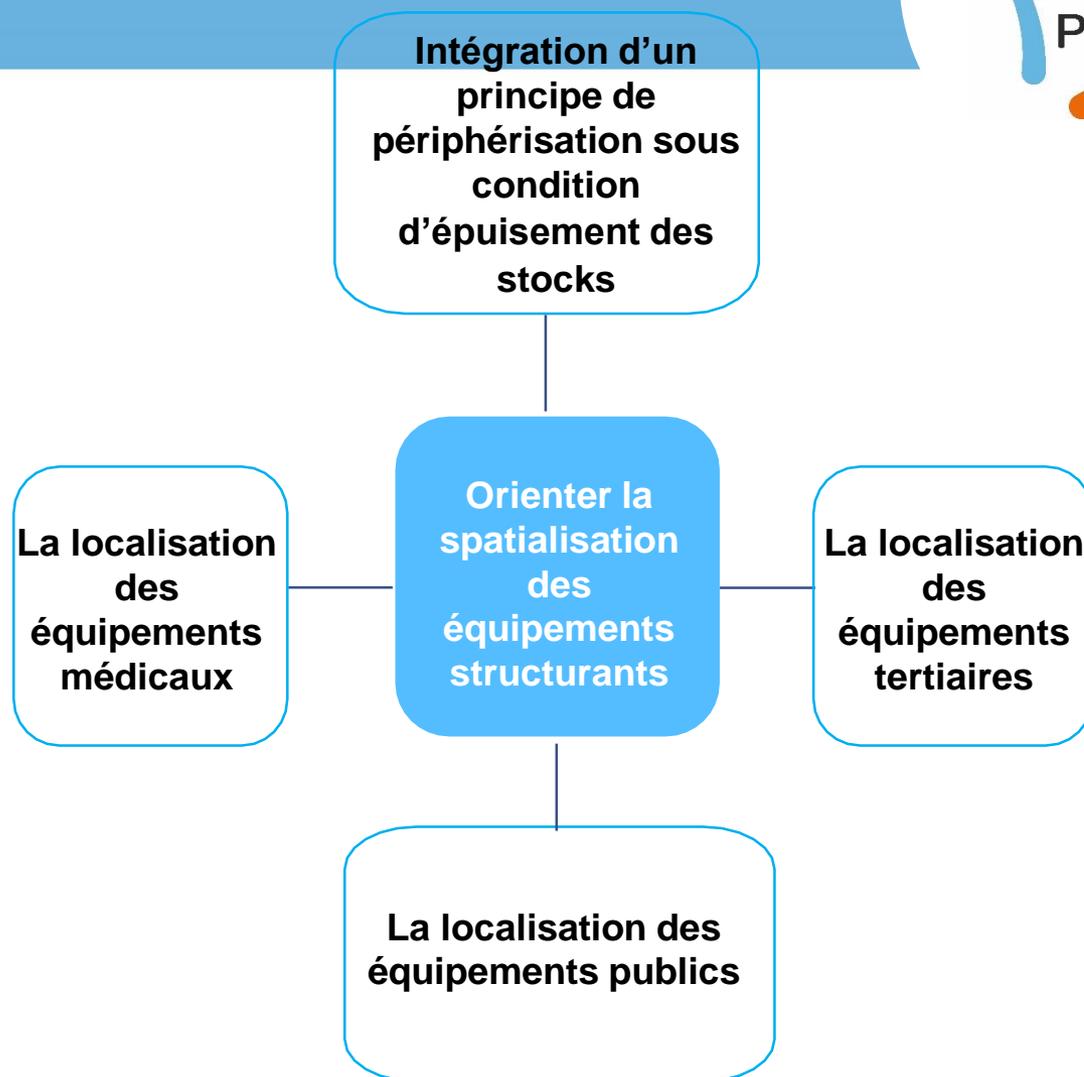
Les leviers d'intervention du PLUi



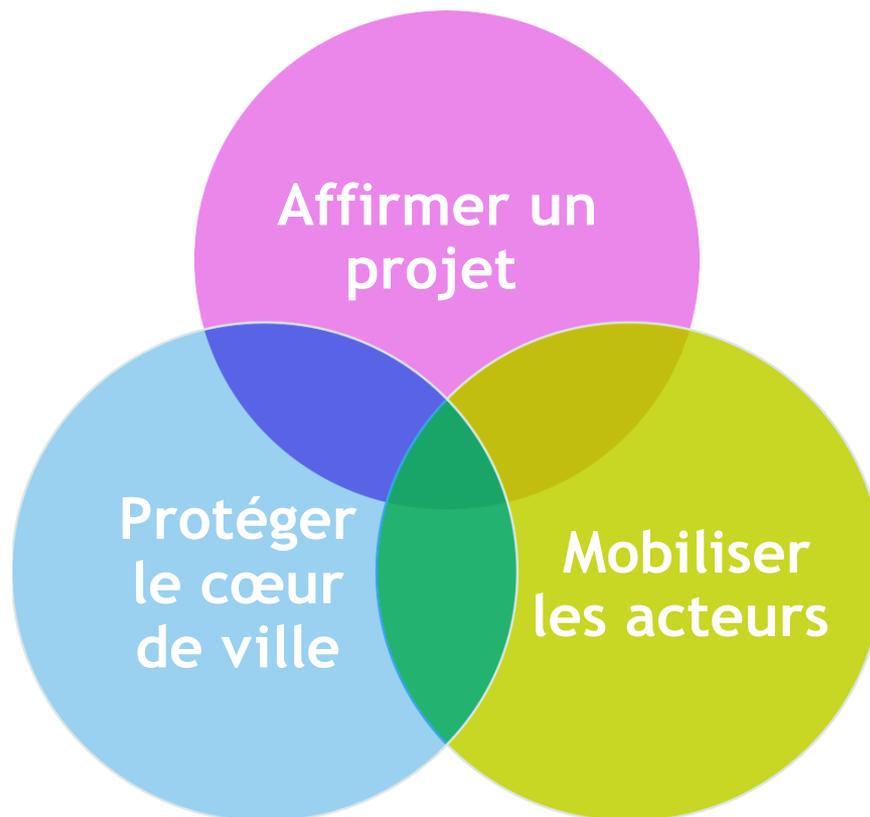
Les leviers d'intervention du PLUi



Les leviers d'intervention du PLUi



Un triptyque essentiel



Revitalisation urbaine, pourquoi agir ?



Le contexte de l'agglomération Lisieux Normandie

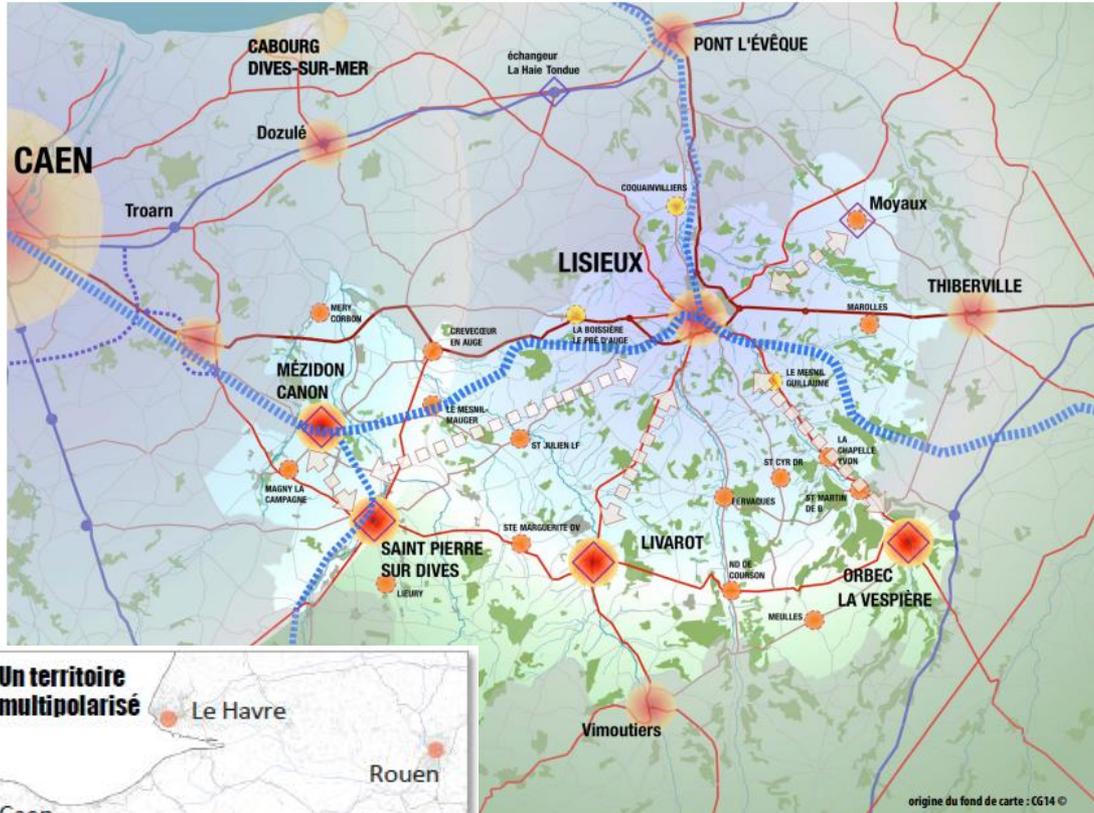
François Aubey

Président de la CA Lisieux Normandie

Maire de Mézidon



Agglo Lisieux Normandie



Quelques données

- **Un territoire multipolarisé**
Le Havre (60 km), Caen (50 km) et Rouen (80 km)
- **54 communes**
- **74 829 habitants**
- Presque **1 000 km²**
- **79 hab/km²**, un territoire rural à 94% de sa superficie
- **1 SCOT, 4 PLUi** qui couvrent en partie le territoire issu de la recomposition du 1^{er} janvier 2016.
- Un territoire historiquement dispersé, en cours de **périurbanisation**

COUVERTURE DU TERRITOIRE EN DOCUMENTS D'URBANISME



Typologie des documents

- POS (1)
- PLU (85)
- Carte communale (5)
- RNU (13)

★ Une couverture rapide et importante

31 décembre 2016

91% de la population
81 % du territoire

★ Un territoire pilote en matière d'urbanisme Intercommunal

PLU intercommunaux

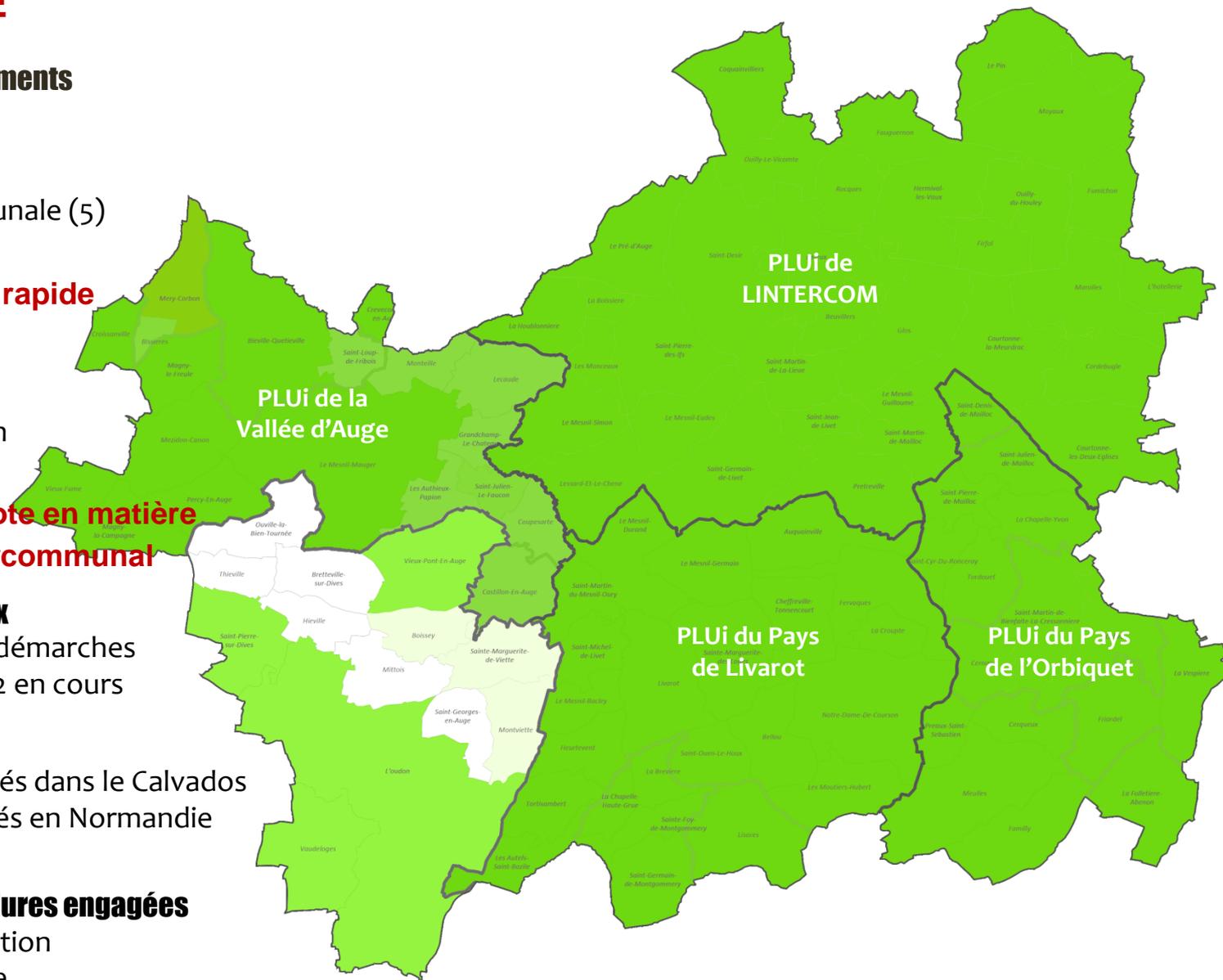
- Périmètre des démarches
3 applicables - 2 en cours

Comparaison locale

57 % des PLUi engagés dans le Calvados
20% des PLUi engagés en Normandie
(grande région)

Au terme des procédures engagées

97% de la population
96 % du territoire



Déclinaison règlementaire des documents d'urbanisme



Absence de document d'urbanisme

 Communes au RNU

Les zones « non constructibles »
95% du territoire – 85 720 ha

 Zone agricole
(54% - 48 510 ha)

 Zone Naturelle
(41% - 37 210 ha)

Les zones « constructibles »
(5 % du territoire – 4395 ha)

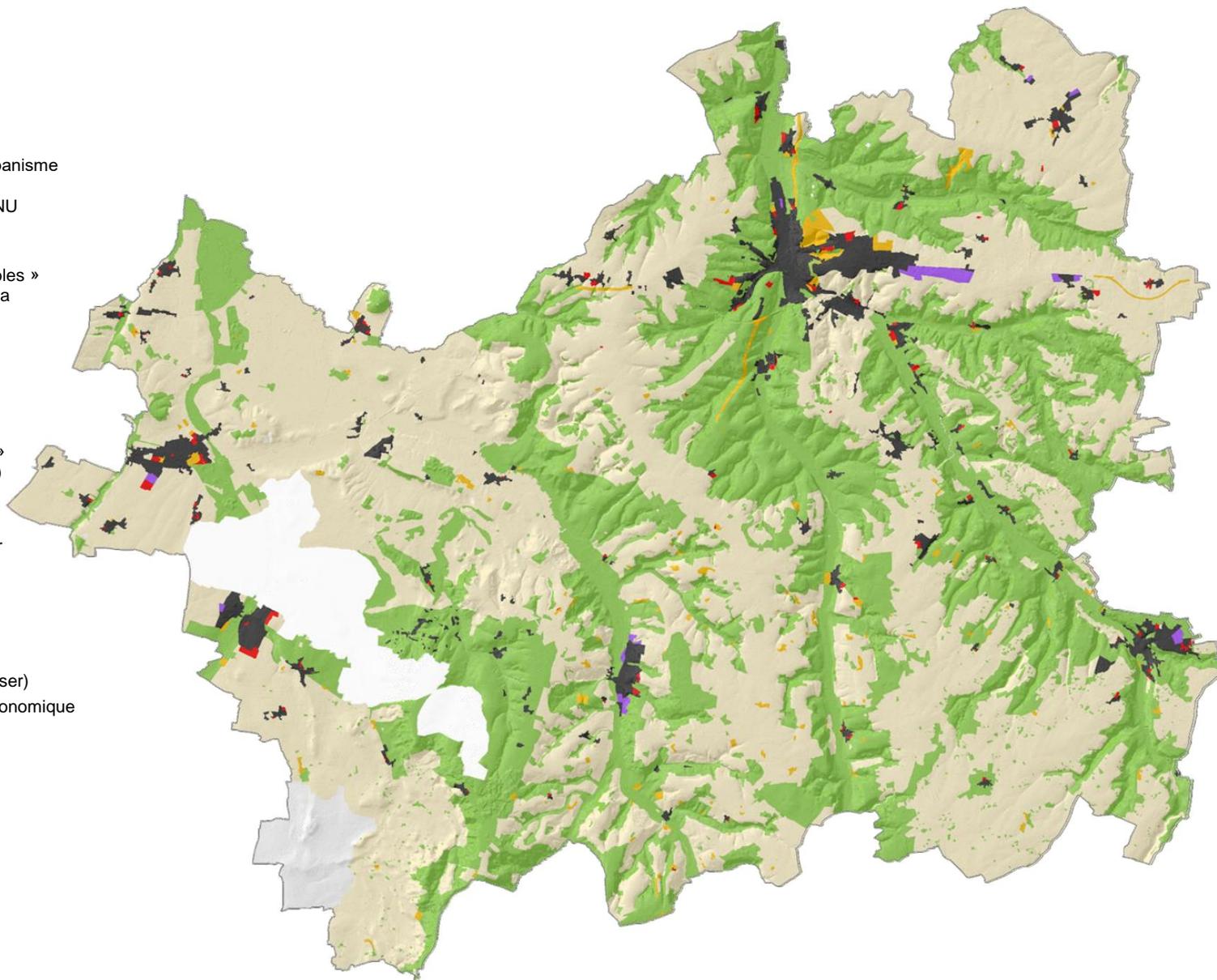
 Zone Urbaine
(3,5% - 3 167 ha)

 Zone à Urbaniser
(0,5% 440 ha)

 STECAL
(0,9% - 789 ha)

L'activité économique
(au sein des zones à urbaniser)

 dont vocation économique
(180 ha)





✦ Élaboration : grandes étapes

2002

Délimitation du périmètre

Création du Syndicat Mixte

2010 - 2011

Arrêt de Projet

Approbation

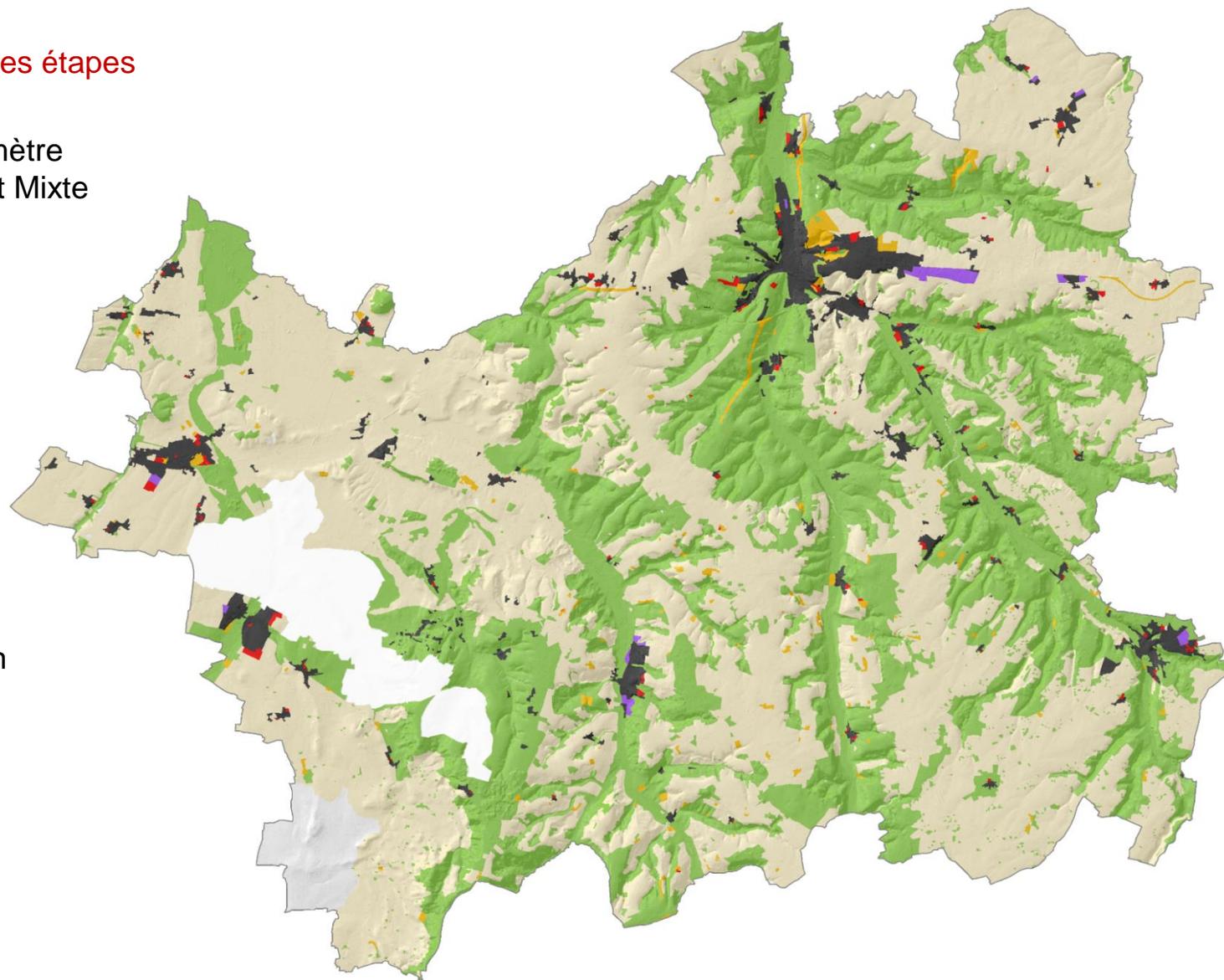
✦ Enjeux

Octobre 2017

Bilan de l'application

2017 - ...

Révision du SCoT ?



La déprise des villes et bourgs

Urbanisation



Quelques chiffres (2006-2014)

Le territoire a perdu

850 habitants en 5 ans

Le pôle urbain Lexovien

perd 2300 habitants

Les autres pôles

perdent 190 habitants

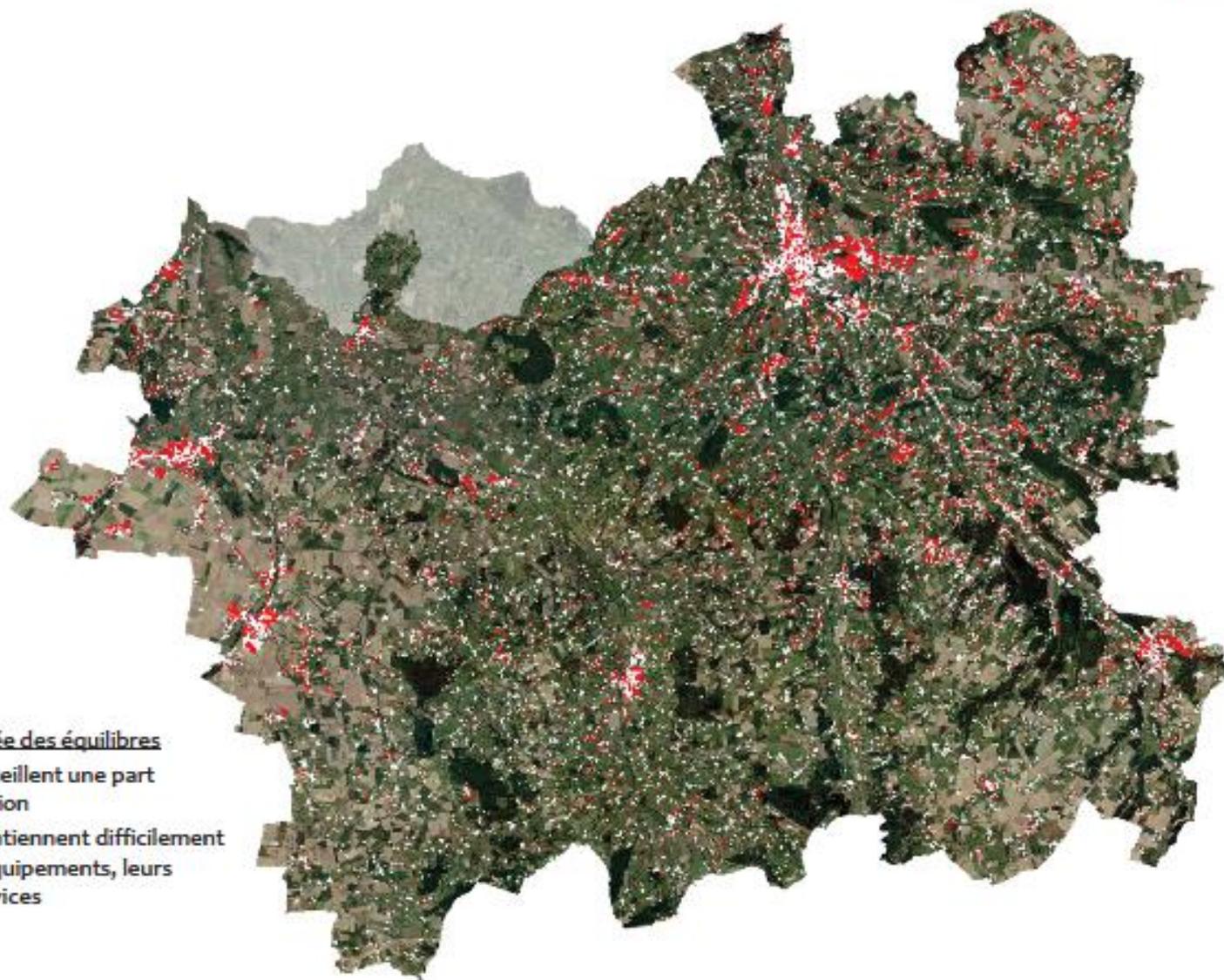
Quelques chiffres

Un déclin démographique

qui reste limité (- 1%)

Mais une évolution marquée des équilibres

- Les espaces ruraux accueillent une part croissante de la population
- Les villes et bourgs maintiennent difficilement leur population, leurs équipements, leurs commerces et leurs services



Revitalisation urbaine, pourquoi agir ?



« Le programme Action Cœur de Ville, aujourd'hui et demain »

par **Pauline Blumerel**

Préfecture de Normandie

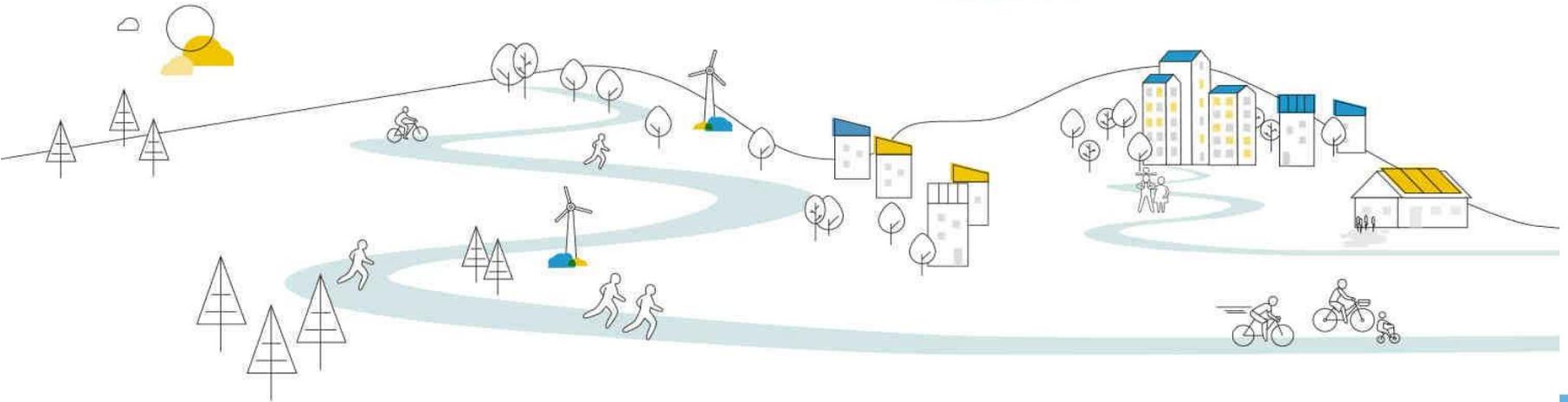
Secrétariat général pour les affaires régionales (SGAR)



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES



Le programme Action Cœur de Ville aujourd'hui et demain

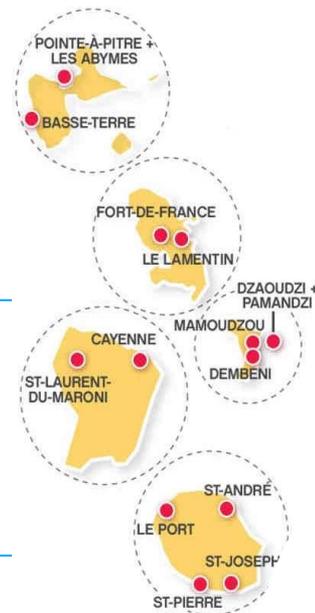


222 territoires

bénéficiaires du plan
action cœur de ville



- Ville retenue dans le plan Action cœur de ville
- Ville retenue dans le plan au titre de la démarche « Expérimentation ville patrimoniale »





Un cadre partenarial intégrateur

Une stratégie globale et partagée pour revitaliser les pôles de centralité des agglomérations → EPCI, ville principale de l'EPCI, État, partenaires du programme (Banque des Territoires, Anah, Action Logement), Conseils régionaux et départementaux, autres acteurs publics et privés

5 axes thématiques :

- Axe 1 - De la réhabilitation à la restructuration, vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville
- Axe 2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- Axe 3 - Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
- Axe 4 - Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
- Axe 5 - Fournir l'accès aux équipements, aux services publics, à l'offre culturelle et de loisirs

3 axes transversaux à intégrer: l'innovation, la transition énergétique et environnementale et la promotion de la ville durable et "intelligente" ("smart city")

Un directeur de projet dédié au programme ACV



Une approche souple et pragmatique

Une mise en œuvre adaptée à la situation locale et au niveau de maturité de la stratégie et des projets :

Une convention-cadre pluriannuelle (2018-2022), signée au plus tard le 30 septembre 2018 ;

Un avenant pour détailler le projet (stratégie, fiches-actions, calendrier, plan de financement), signé au plus tard le 31 mars 2020.

Trois phases à distinguer :

Phase de préparation (jusqu'au 30/09/2018 maximum) : Structurer la gouvernance et préparer la convention-cadre ;

Phase d'initialisation (jusqu'au 31/03/2020 maximum) : Mettre en œuvre les actions "matures" et détailler le projet global par le biais d'études ;

Phase de déploiement (engagement financier des actions jusqu'au 31/12/2022) : Mettre en œuvre les actions et effectuer un suivi régulier du projet.

Une démarche pilotée au niveau local par les élus (Comité de projet) et un niveau de prescription/formalisme volontairement réduit.

Une approche souple et pragmatique

Préparation

Jusqu'au 30 septembre 2018 maximum

Installation du comité de projet (local) : avril/ mai 2018

Activités :

- Identification des référents locaux et départementaux
- Analyse détaillée des éléments transmis par la commune
- Conditions d'intégration des dispositifs et contrats préexistants
- Identification des actions 2018 pressenties
- Ecriture de la convention cadre



Prérequis pour la préparation

- Dossier déjà éventuellement adressé à la préfecture par la commune
- Contacts clefs
- Identification des contrats et dispositifs antérieurs et/ou en vigueur
- Éléments de diagnostic
- Trame de convention cadre transmis par l'Etat



Comité d'engagement régional #1



Signature de la convention cadre

Initialisation

1 à 18 mois selon dossier

Activités :

- Diagnostic détaillé (si non présent dans convention cadre)
- Réalisation d'études préalables manquantes
- Elaboration détaillée du plan d'action pluriannuel
- Identification des ressources mobilisables



Prérequis pour l'initialisation

- Structuration de la gouvernance
- Recrutement d'un directeur de projet (aide financière suivant cas)
- Engagement politique C+EPCI de participer à la démarche



Comité d'engagement régional #2



Signature avenant

Déploiement

Engagements financiers jusqu'à fin 2022

Activités :

- Mise en œuvre du plan pluriannuel d'actions
- Tableau de bord de suivi
- Validation des financements par action par les partenaires

Comité de projet (local) :
approbation de l'action, plan de financement

Comité d'engagement régional :
Saisi de tout ou partie du comité pour la signature de nouvelles actions (signature par les partenaires concernés)



Réalisation des actions

Evaluation finale

Clôture convention

Contenu de la convention cadre pluriannuelle

- Contexte et objectifs généraux partagés
- Intention/Projet de la collectivité
- Durée globale
- Description des activités à réaliser en phase d'initialisation (dont études, ingénierie) : objet, calendrier, budget (Fiches)
- Description des **Actions Matures** : objet, calendrier, budget (FICHES)
- Modalités de suivi et d'évaluation
- Définition d'un périmètre d'étude et pré-identification de périmètres opérationnels (périmètre d'intervention et ORT)

Contenu de l'avenant (s) à la convention

- Rédaction détaillée du diagnostic et de la stratégie du Projet de la commune
- Description détaillée du plan d'actions pluriannuel : actions, calendriers, budgets globaux et par actions (FICHES ACTIONS)
- Définition du périmètre d'intervention et ORT

ASSOCIES





Des moyens financiers et de nouveaux outils juridiques et fiscaux

Plus de 5 milliards d'euros sur 5 ans, dont :

1,7 Mds € de la Banque des Territoires

1,5 Mds € d'Action Logement

1,2 Mds € de l'Anah

Avec l'Opération de revitalisation du territoire (ORT), de nouveaux droits juridiques et fiscaux pour :

Renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville : dispense d'autorisation commerciale pour les projets en centre-ville, possibilité de suspension des projets commerciaux en périphérie

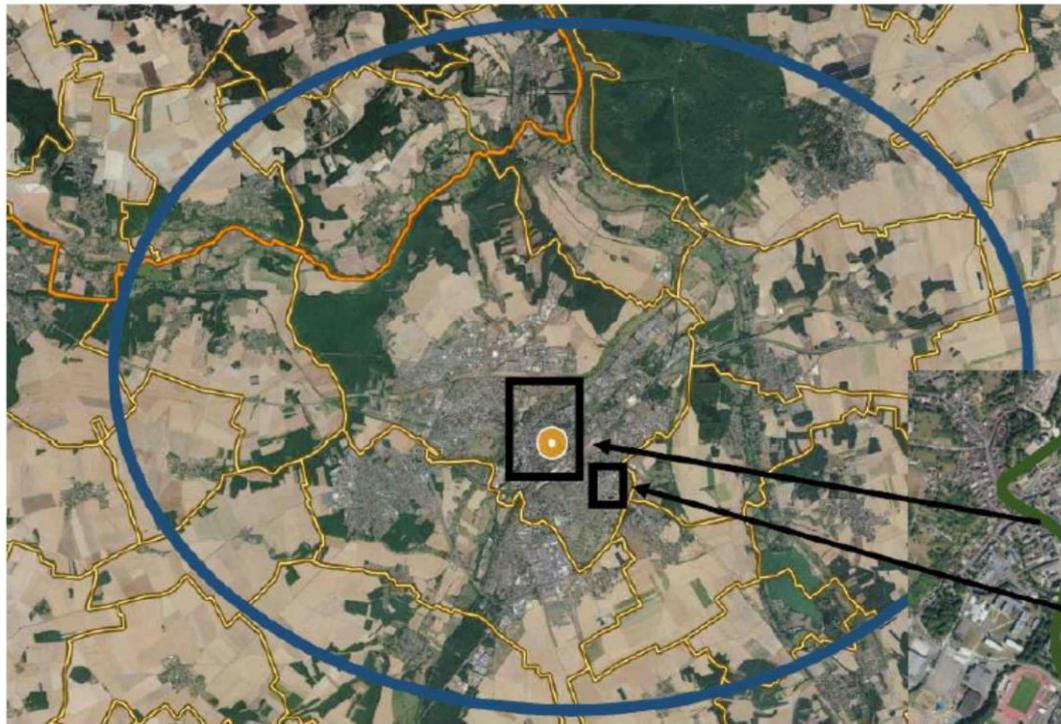
Favoriser la réhabilitation de l'habitat : éligibilité au dispositif « Denormandie ancien » ;

Mieux maîtriser le foncier : droit de préemption urbain renforcé, droit de préemption commercial, interdiction des baux à destination multiples ;

Faciliter les projets : permis d'aménager « multi-sites » ;

Maintenir les services publics : obligation d'information préalable en cas de fermeture/déplacement d'un service public.

Les périmètres d'intervention



PERIMETRE DE LA STRATEGIE TERRITORIALE : TOUT OU PARTIE DE L'EPCI SIGNATAIRE DE LA CONVENTION D'ORT

SECTEURS D'INTERVENTION DE L'ORT : LE CENTRE-VILLE DE LA VILLE PRINCIPALE ET D'EVENTUELS AUTRES SECTEURS D'ACTIONS



LOCALISATION DES ACTIONS PREVUES DANS UN SECTEUR D'INTERVENTION



Le programme évolue et s'enrichit

Lancement du dispositif « Réinventons nos cœurs de ville » en décembre 2018 :

Favoriser l'émergence de projets urbains innovants portés par des groupements d'opérateurs (dominante habitat, développement économique et/ou commerce)

54 villes lauréates pour le lancement d'un appel à projets en 2019 + 57 villes retenues pour un accompagnement sur-mesure

Présentation du dispositif et des fiches de sites lors des Assises nationales du logement le 14 juin prochain

Avant le 14 juillet : lancement de l'AAP – 1ère phase (manifestation d'intérêt des groupements)

Juin à novembre 2019 : analyse des manifestations d'intérêt et sélection des opérateurs appelés à déposer une offre

Janvier à mai 2020 : 2ème phase de l'AAP (remise des offres, analyse et sélection).

Partenariat avec le Conservatoire national des arts et métiers :

Un appel à manifestation d'intérêt en cours pour développer des lieux d'accès à la formations dans 75 villes

Réinventons nos cœurs de ville

54 villes lauréates
 accompagnées
 pour le lancement
 d'un appel à projet
 en 2019

57 villes retenues
 pour un accompagnement
 sur mesure, préparatoire
 à un appel à projet

