



LE RÔLE DES AMÉNAGEURS DANS LA REVITALISATION DES CENTRES-VILLES

Manosque, 28 avril 2022

4^{ème} atelier du réseau des chefs de projet « Action Cœur de Ville » de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

La Ville de Manosque a accueilli le 28 avril 2022 les chefs de projet « Action Cœur de Ville » de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur pour une nouvelle journée d'échange autour de la thématique « **le rôle des aménageurs dans la revitalisation des centres** ».

La journée, introduite par M. Camille GALTIER (Maire de Manosque) et Mme Natalie WILLIAM (Sous-préfète de Forcalquier), est revenue sur la capacité du dispositif ACV à mettre des outils à disposition des élus pour engager des actions concrètes de revitalisation des centres-villes. En précisant que le dispositif sera reconduit jusqu'en 2026.

Trois tables rondes ont ensuite donné des clefs de compréhension (avec des exemples concrets) sur les montages juridiques et surtout opérationnels des actions de revitalisation : partenaires mobilisables pour son projet au regard des axes stratégiques envisagés (fondations, investisseurs privés, Banque des Territoires, ...), montage juridique (concession d'aménagement, ZAC centre-ville...), outils opérationnels et ressources possibles...

La journée s'est conclue par une visite du cœur de Ville de Manosque, animée par M. Paul Malik (Chef de projet ACV), placée sous l'angle des espaces publics et de leur importance dans le projet global de la commune.





1^{ÈRE} TABLE RONDE

LA REVITALISATION PAR LES ESPACES PUBLICS ET LES ÉQUIPEMENTS

Les intervenants :

M. Paul Malik, Chef de Projet Action Coeur de Ville de Manosque

Mme Isabelle Botterman, Chef de projet SEMEPA SPLA, Antenne Pertuis

La création d'une SPL pour réaménager les espaces publics

La ville de Manosque se lance dans un vaste programme de revitalisation et d'embellissement des espaces publics de son centre historique. Au programme : le réaménagement de l'axe entre la Porte Soubeyran et la Porte Saunerie ainsi que les quatre places qui le jalonnent, la rationalisation des capacités de stationnement via la création d'un ouvrage en silo, le réaménagement de l'avenue Jean Giono pour favoriser les mobilités douces, la création d'une piste cyclable bidirectionnelle de 1,2km en direction de la gare ainsi que la création d'un tiers lieu.

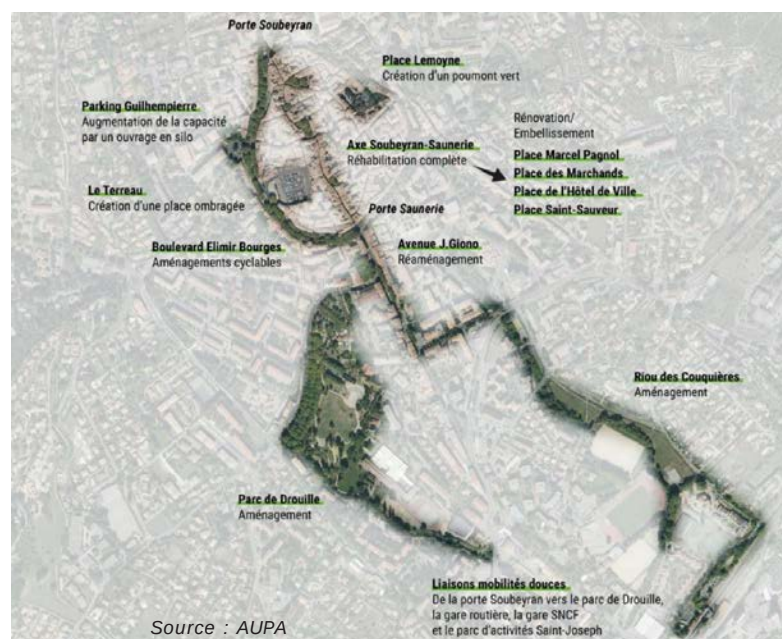
La commune souhaite mener de front tous ces chantiers complexes et dans un temps contraint, c'est pourquoi elle a décidé d'opter pour la création d'une Société Publique Locale (SPL) avec la commune d'Aix-en-Provence. La présidence de la SPL « Aix-Manosque Val de Durance » est tournante (tous les deux ans) et chacune des communes détient 50% du capital social.

La commune de Manosque y voit plusieurs avantages :

- la maîtrise politique : la totalité du capital social et des sièges du conseil d'administration sont détenus par les collectivités ;
- l'absence de mise en concurrence (contrat in house) sachant que la SPL intervient uniquement pour le compte des co-actionnaires ;
- la mutualisation des moyens : la SPL a adhéré à un groupement d'employeurs auquel elle peut faire appel ;
- l'efficacité : la SPL a les capacités financières, techniques et organisationnelles pour assurer la livraison des chantiers dans les temps impartis.

En contrepartie, le coût financier est non négligeable pour la commune de Manosque (300 000 € au capital social auxquels s'ajoute la rétribution de la SPL).

Afin d'externaliser la mise en œuvre des projets, une convention de mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée est passée entre la commune et la SPL. Il est important de noter que, si la SPL lance les consultations ou encore analyse les offres, ce sont bien les élus qui gardent la main sur les projets.



Le projet de réaménagement de la place de l'Hôtel de Ville de Manosque en une place bioclimatique



L'alignement de Platanes



La fontaine avec fronton



- Ajout de trois arbres
- Désimperméabilisation
- Végétalisation des pieds d'arbres
- Mise en valeur du fil d'eau

Source : Ville de Manosque

Source : Tiers Lab

La concession d'aménagement du centre ancien de Pertuis

La commune de Pertuis mène depuis plusieurs années des actions de reconquête de son centre-ville. La communauté d'agglomération du Pays d'Aix, au titre de sa compétence Politique de la Ville*, a confié la concession d'aménagement de son centre-ville à la Société d'Économie Mixte d'Équipement du Pays d'Aix (SEMEPA) entre 2002 et 2010. Puis, une deuxième concession a été signée avec la SPLA « Pays d'Aix Territoires » afin de poursuivre les actions engagées, couvrant la période 2010-2023.

Depuis 2002, la SEMEPA et la SPLA mènent diverses actions :

- sur le foncier et le recyclage des immeubles ;
- de requalification de l'espace public et d'aménagement urbain ;
- d'accompagnement initiées par la concession (OPAH, ZPPAUP, FISAC,...).

Ainsi, en 20 ans, le bilan opérationnel parle de lui-même : création de parkings autour du centre ancien pour faire de ce dernier une zone piétonne (1 274 places gratuites et 250 places en zone bleue), remise sur le marché de 108 logements dont 47 logements locatifs sociaux en partenariat avec des opérateurs publics et privés, requalification de rues et places, création d'une médiathèque, campagne de ravalement obligatoire, etc.

Le centre-ville s'est métamorphosé comme en témoigne l'afflux plus important de visiteurs, mais aussi de résidents à l'année (+20% au centre-ville), le net recul de la vacance ainsi que l'augmentation sensible des prix de l'immobilier.

*le centre-ville de Pertuis est classé comme Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.



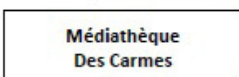
42 rue Durance
6 logements (3LL + 3LI (PIG))



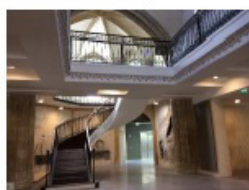
Îlot Vinolly: 4 maisons de ville PO + 1 collectif : 5 LS (PIG)



Maison de la Reine Jeanne
Opération de restauration immobilière



Médiathèque
Des Carmes



Îlot des Escourts : résidence intergénérationnelle
34 logements PLS – opérateur Nouveau Logis Provençal
Mise en valeur des remparts, place et rue: travaux S.P.L.A.



Maison de ville
86 rue Notre Dame
Propriétaire occupant



Source : SPLA

2^{ÈME} TABLE RONDE

LA REVITALISATION PAR L'HABITAT

Les intervenants :

M. Xavier Sordelet, Directeur général Grand Delta Habitat

M. Gabriele Salvia, Enseignant et chercheur à l'école d'architecture de Marseille, co-fondateur de l'atelier d'architecture, urbanisme et recherche Tiers Lab

L'habitat est un maillon essentiel de la vitalité d'un cœur de ville. Intervenir sur l'habitat dans un tissu constitué, souvent dense et ancien, mobilise une grande technicité qui peut parfois dissuader.

Les bailleurs sociaux, partenaires de la revitalisation des centres anciens

Grand Delta Habitat, coopérative HLM, met en pratique les principes de la revitalisation par l'habitat à travers ses différents métiers (OFS, maîtrise d'ouvrage directe, production de PSLA, gestionnaire de copropriété...).

Pour l'opérateur, intervenir en tissu constitué fait partie de ses terrains d'intervention même si produire/renouveler dans ce contexte représente un risque plus important. L'équilibre des opérations est à trouver à une large échelle, à l'îlot, mais aussi

à travers un équilibre des interventions au niveau communal.

La crise sanitaire a également fait évoluer les cadres : des attentes différentes des ménages, un renchérissement des coûts et des difficultés à trouver des entreprises intervenant en centre ancien.

Face à cette complexité, le travail en partenariat est un levier. Chacun a ses compétences et son propre modèle économique, situation qui favorise la complémentarité (avec la promotion privée, des financeurs, des opérateurs du commerce...).

En ce sens, Grand Delta Habitat et la Banque des territoires montent une Foncière de revitalisation commerciale. Cette Foncière permettra d'associer opérations sur l'habitat et sur le commerce. L'enjeu est d'intervenir de façon complète dans les centres anciens.

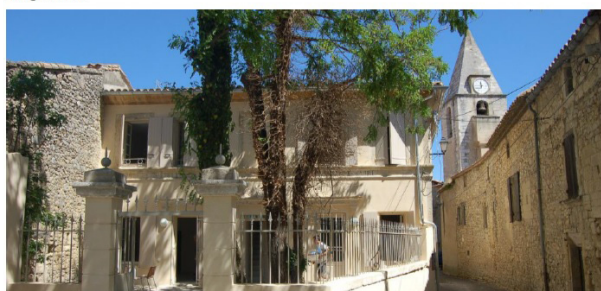
Des exemples de rénovation d'habitat en centre ancien :



Barbantane (13) - LES ÉCOLES
10 logements



Saze (30) - SAN SÉBASTIEN
3 logements

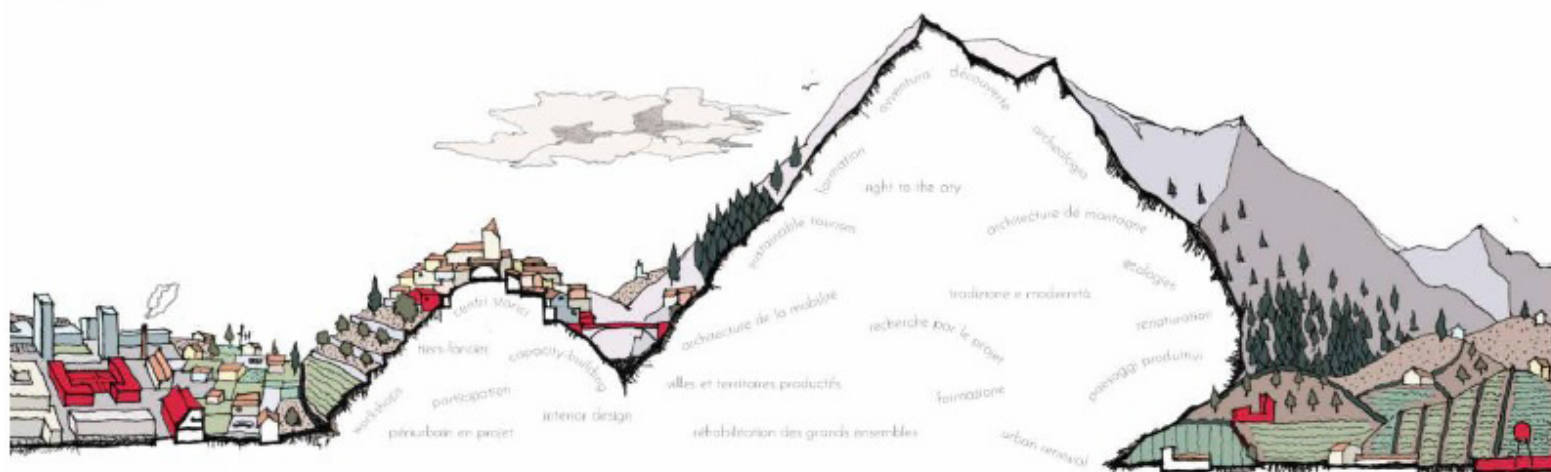


Carpentras (84) - SADOLET
40 logements



La Bastidonne (84) - LE CAFÉ BLEU
un café et un logement

Source : Grand Delta Habitat



Source : Tiers Lab

Une bonne connaissance du territoire, de ses évolutions et des perceptions des habitants est toute aussi importante pour construire de nouvelles perspectives et leur traduction opérationnelle.

La consultation citoyenne comme levier de compréhension

À Briançon, l'équipe de Tiers Lab, atelier spécialisé dans les fonciers délaissés et les conflits d'usage, a expérimenté une méthode impliquant les habitants et les usagers. L'intervention a été menée sur la cité Vauban de Briançon, dans le cadre d'un programme de recherche – action lancé par le POPSU en 2019 sur les petites villes.

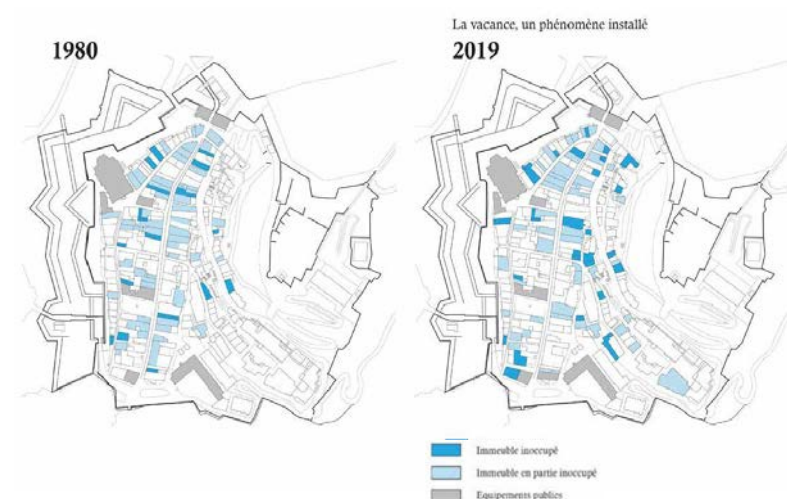
Questionnant la vacance du foncier, la méthode expérimentée s'appuie sur plusieurs étapes. Pour comprendre la situation, une enquête très précise a été réalisée puis ses résultats cartographiés. Cette étape a permis à la municipalité de changer de représentation sur le centre-ville.

Deux ateliers citoyens ont permis quant à eux, de collecter un point de vue, mais aussi une vision projetée du centre ancien et d'envisager des projets. Cela s'est concrétisé par la création d'un atelier d'architecture en montagne pour développer, avec des étudiants, les pistes proposées. Celles-ci ont été portées au débat public dans le cadre d'un forum adressé aux élus et à la population.

Si les projets ne sont pas tous entrés en phase opérationnelle, cette démarche a été riche d'enseignements. Elle a démarré un dialogue en dépassant les blocages de la concertation. Les échanges ont également permis de mettre en images des idées co-construites, de monter en compétences tout en partageant une culture commune de l'intervention en centre ancien.

La démarche a dévoilé des leviers à travers la place que peut y prendre l'architecture contemporaine et la programmation hybride, mais aussi celle du parc social.

Analyse cartographique de la vacance sur la Cité Vauban de Briançon



Atelier d'architecture en montagne : Transformation et reprogrammation d'une dent creuse (le projet du vide)



Source : Tiers Lab



3^{ÈME} TABLE RONDE

LA REVITALISATION PAR L'ÉCONOMIE ET LE COMMERCE

Les intervenants :

M. Jean-Philippe Bénard, Directeur général des services de Draguignan

Mme Vanessa El Harake, Gestionnaire Finance et Contrôle de Gestion au sein de la Foncière du Crédit Agricole Alpes Provence Immo Invest

M. Quentin Berenchy et M. Pierre Beulaygue, Banque des Territoires

La mise en œuvre opérationnelle de la revitalisation nécessite souvent de l'innovation dans les process et parfois la mobilisation de nouveaux dispositifs ou outils. L'intervention sur le commerce n'échappe pas à ce constat. L'exemple de Draguignan et le montage de Foncières sont particulièrement éclairants sur le sujet.

Le Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale de Draguignan (CRAC)

Intéressée depuis de nombreuses années par la revitalisation de son centre, la commune de Draguignan a développé très tôt des outils de connaissance (diagnostic transversal élaboré en 2015, socle de la stratégie) et un plan guide. Lors de la signature de la convention Action Cœur de Ville en 2018, la commune était prête à entrer en phase opérationnelle.

De nombreux outils ont été mis en place pour mettre en œuvre la stratégie de revitalisation (ZAD, DPU, OPAH RU...).

Pour le volet commercial, l'objectif visait à concentrer l'effort sur des secteurs à enjeux repérés comme concentrant des problématiques de dévitalisation commerciale : présence de locaux vacants, des loyers chers ...

Pour intervenir, la commune s'est appuyée sur un outil alors expérimental, le CRAC, contrat qui vise une intervention complète sur des cellules commerciales ciblées (de l'achat de biens, à la réalisation des travaux nécessaires jusqu'à procéder à la vente ou la location des biens).

Ce CRAC a été signé avec un aménageur local (la SAIEM de Draguignan) en janvier 2018 avec comme objectif la maîtrise de 2 500 m² pour un budget de 7.5 M€ sur une durée de 8 ans. Devançant les objectifs, fin 2021 2300 m² ont été achetés.

Si, dans le périmètre, les locaux vacants ont quasiment disparus, cet outil encourage aussi la diversification commerciale face aux difficultés à attirer des enseignes nationales ou des activités diverses.

Le CRAC a permis de créer des opportunités et une synergie avec les autres interventions portées par la commune, mais aussi entre les partenaires (un groupe permanent qui suit la démarche). Dispositif efficace, il a favorisé la captation de locaux, il a généré une dynamique positive, mais aussi apporté des compétences techniques et juridiques.

D'autres outils ont également été déployés en complément. Le recrutement d'un chargé de mission ainsi que d'un manager de centre-ville a complété ces interventions et développé l'animation.

Définition des différents périmètres dans le cadre de la stratégie de revitalisation du centre-ville.



Source : Ville de Draguignan

Le soutien des investisseurs publics et privés

Avec l'émergence des Foncières, ce sont de nouvelles modalités d'interventions qui apparaissent.

Le **Crédit Agricole des Alpes de Haute Provence** est un opérateur privé qui a créé en 2018 une filiale « Crédit Agricole Alpes Provence Immo Invest » pour intervenir dans les Bouches-du-Rhône, le Var, la Vaucluse et les Hautes Alpes. Elle intervient en acquéreur final ou en tant que maître d'ouvrage sur tous types de biens (résidences seniors, commerce, tertiaire...). Sa politique d'investissement cible des projets respectueux de l'environnement, respectueux de la diversité de peuplement et avec des possibilités de partenariat avec des bailleurs sociaux. La filiale est notamment intervenue à Pertuis avec l'acquisition d'une friche industrielle en accompagnant la dépollution et le développement d'un ensemble commercial.

La **Banque des Territoires**, partenaire bancaire au service des projets des territoires, dispose d'un large panel de modalités d'interventions : en ingénierie, en investissement, dans le logement social...

Elle finance également les projets publics via des prêts de court terme et fonds d'épargne. Élargissant son spectre, elle développe également des Foncières de revitalisation. Celles-ci visent une action coordonnée sur les linéaires commerciaux en agissant sur le commerce, mais pas seulement.

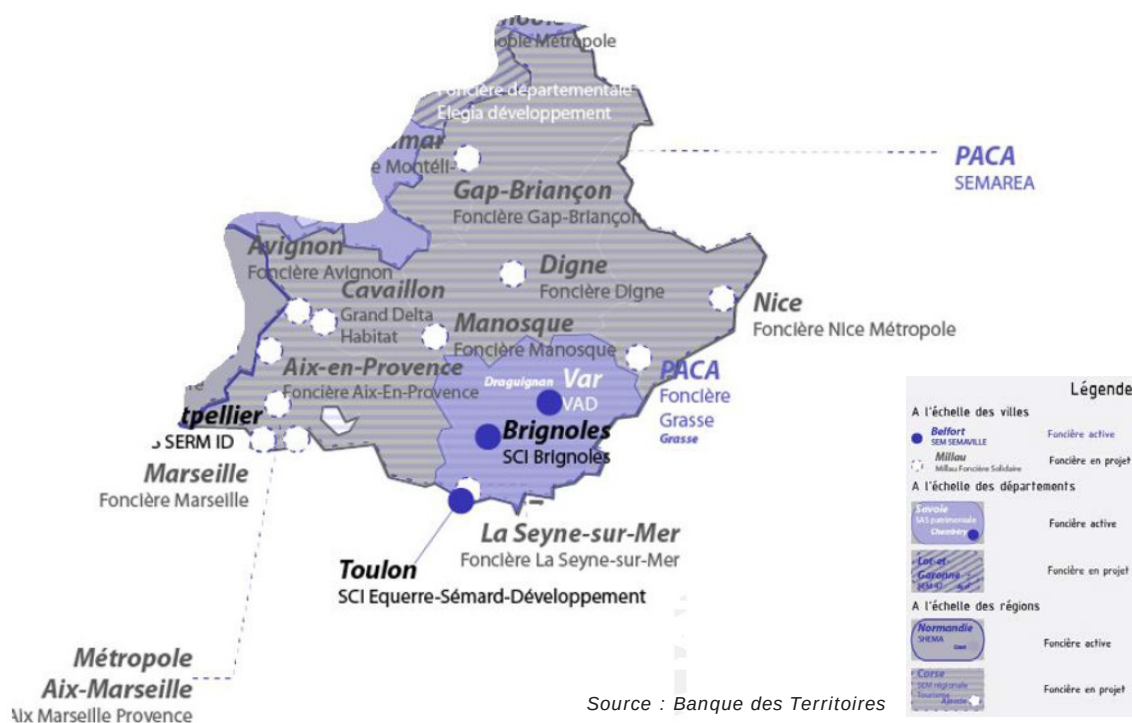
Ces foncières permettent d'intervenir sur toutes les étapes : acquérir, rénover, relouer des actifs immobiliers grâce à ses fonds propres et de la dette bancaire. Objectifs ? Impulser/enclencher une dynamique sur l'immobilier, accompagner la revitalisation commerciale, l'adaptation des loyers et réguler les prix.

Au service des projets, la Banque des Territoires accompagne les collectivités dans la structuration de l'outil « foncière ». Pour cela, elle intervient avec d'autres opérateurs tels que les établissements publics locaux, les banques ou encore les EPF (Établissement Public Foncier). En effet, afin de mobiliser une foncière de revitalisation, quelques préalables sont nécessaires.

En premier lieu, il est souhaitable d'adosser l'outil à une SEM ou une SPL pour permettre la gestion des actifs, mais aussi pour doter l'outil de solides compétences techniques et juridiques. Par ailleurs, il est impératif d'atteindre une taille d'actifs suffisante pour un équilibre financier. Ainsi, en amont, le diagnostic est structurant, c'est lui qui va orienter la nature de la foncière et du portefeuille. Pour accompagner cette étape, la Banque des territoires peut être présente dès la structuration du besoin (financement d'ingénierie, étude de définition à moyen terme pour les EPL, étude d'opportunité et de faisabilité).

Dans le cadre du plan de relance et jusqu'à fin 2022, pour les foncières dans les communes de moins de 20 000 habitants, la Banque des Territoires intervient en co-financement jusqu'à 80% des études pré-opérationnelles.

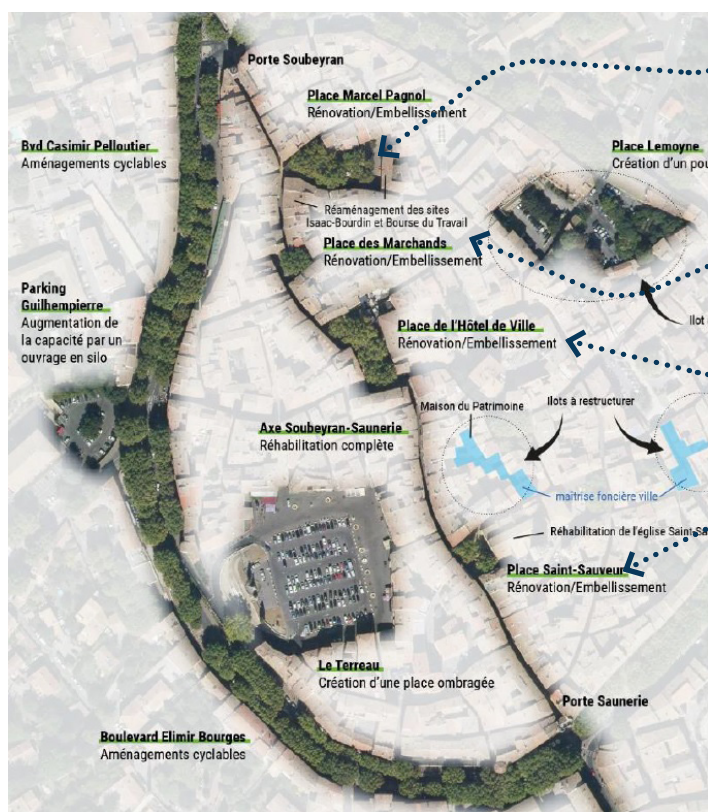
Afin de partager les ressources, les expériences et les savoir-faire, un réseau national des foncières de redynamisation est animé par la Banque des Territoires.



Source : Banque des Territoires

LA VISITE DU CENTRE-VILLE DE MANOSQUE

À la suite de la plénière, les participants se sont retrouvés pour une visite guidée des principaux projets engagés par la ville de Manosque.



Source : AUPA



Place Marcel Pagnol :

un projet d'harmonisation de la place avec la rue en contrebas, en jouant sur le dénivelé pour créer des assises et valoriser l'esprit de «place du village».



Place des Marchands :

un projet établi avec un atelier citoyen pour redonner une centralité à cette place souvent traversée (mise en place d'un point WiFi, installation d'assises intégrées à la jardinière...), tout en conservant son caractère intimiste et artistique (statue de la Vénus de Millot).



Place de l'Hôtel de Ville :

un projet de place bioclimatique alliant le maintien des alignements d'arbres, la désimperméabilisation des pieds d'arbres, la revalorisation de la fontaine et la mise en valeur du fil d'eau.

Place Saint-Sauveur :

un projet axé sur la mise en valeur patrimoniale de l'église par des matériaux de revêtement du sol de qualité : briques, pierre claire, pierre monolithe...

Dans le cadre du soutien à cette démarche essentielle de stratégie de reconquête des centres-villes fragilisés, le SGAR a demandé aux 4 agences d'urbanisme (Aix-en-Provence, Avignon, Marseille, Toulon) d'animer et de faire vivre ce réseau qui couvre l'ensemble du territoire régional hors métropoles.

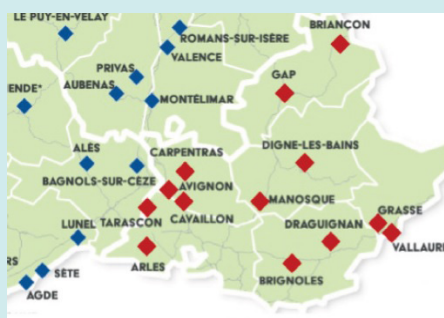
Ce réseau se nourrit de rencontres périodiques, alimentées de retours d'expériences, de présentations de méthodologies ou de dispositifs innovants et d'échanges entre chefs de projet et partenaires publics et privés du dispositif Action Cœur de Ville.

Le prochain atelier le 29 juin 2022

à Arles et Tarascon

Thématique : La culture et le patrimoine, vecteurs de revitalisation

13 villes moyennes de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur bénéficient du dispositif « Action Cœur de Ville ».



laupa
AGENCE D'URBANISME
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

AURAV
AGENCE D'URBANISME
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

agam
AGENCE D'URBANISME
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

audatvar
AGENCE D'URBANISME
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

**PREFET DE LA REGION
PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR**