

## RAPPELS

Le phénomène de désertification des centres touche toutes les communes, quelle que soit leur échelle.

Les causes de la dévitalisation des centres bourgs sont diverses et complexes. Il convient donc de soigner le diagnostic de leur situation pour imaginer des stratégies et programmes d'actions efficaces.

Quoi qu'il en soit, la situation des centres-villes et centres-bourgs ne peut s'améliorer que dans un contexte de dynamisme territorial plus large ; condition nécessaire mais non suffisante de revitalisation des centres-bourgs. Projet de territoire et reconquête des centralités sont donc liés, et concernent tous les acteurs du territoire, publics et privés.

Plusieurs leviers doivent être actionnés de manière coordonnée :

- l'habitat (logements diversifiés/services/mobilités), afin d'attirer de nouveaux habitants dans les centres ;
- l'offre de commerces et de services, en veillant au maintien des activités existantes, et en favorisant de nouvelles ;
- la qualité du cadre de vie (paysage urbain/ animations culturelles/ convivialité) pour des centres agréables, et donc plus attractifs.

## AGIR SUR PLUSIEURS LEVIERS ET AUX BONNES ECHELLES TERRITORIALES

### ■ Habitat

Il s'agira de :

- réhabiliter les logements vacants et/ou insalubres,
- restructurer les logements pour les rendre plus confortables (travail à l'échelle de l'immeuble mais aussi de l'îlot) et de les adapter au vieillissement de la population,
- réinvestir les espaces délaissés pour y construire des logements neufs, y aménager des espaces publics ou y créer des stationnements.

A l'expérience, un outil : la THLV (taxe d'habitation sur les logements vacants), n'est pas suffisante pour résorber la vacance.

### ■ Commerce

Avant toute action, une enquête de terrain est nécessaire pour disposer d'un état des lieux précis et une vision claire des évolutions possibles : maintien des commerces existants, diversification de l'offre pour mieux répondre à une demande non satisfaite, accompagner la transmission d'entreprises, ...

L'animation est essentielle pour accompagner ces évolutions, à commencer par la mobilisation des commerçants eux-mêmes : soutien aux associations de commerçants, boutiques « à l'essai », etc.

Les informations et les savoir-faire des chambres consulaires (CCI/CMA) sont très précieuses pour mettre en œuvre une politique locale de soutien au commerce et à l'artisanat.

Les chambres consulaires peuvent aussi accompagner chaque porteur de projet pour qu'il réussisse leur reprise d'entreprises ou leur création d'activité.

En définitive, la réussite d'une stratégie en faveur du commerce et de l'artisanat repose sur une stratégie cohérente à l'échelle du bassin de vie ; stratégie qui aura été élaborée en concertation avec les acteurs économiques du territoire (stratégie de développement territorial).

Mais pour autant, elle dépend aussi de la viabilité économique de chaque projet d'entreprise (reprise/installation), qui elle-même repose sur l'implication et le savoir-faire du porteur de projet.

### ■ Les outils de planification urbaine ou de programmation : SCOT, PLH, PLUI-(H)

Ils permettent aux collectivités de créer des conditions favorables, à savoir :

- veiller à une répartition géographique cohérente des objectifs d'accueil des populations nouvelles, et donc de programmation de l'offre de logements (maîtrise de l'étalement urbain et reconquête des logements vacants) ;
- autoriser ou non les changements de destination de certains immeubles en centre-bourg ; notamment dans certains secteurs/périmètres stratégiques (voir zonages des PLU). A cet égard, il est essentiel de se préoccuper aussi de l'usage des étages (notamment en veillant à leur accès).
- imposer certaines prescriptions architecturales qualitatives, afin de veiller à la qualité du paysage urbain.

A noter que les documents d'urbanisme peuvent aussi interdire ou contraindre l'implantation de commerces à l'extérieur des centres-villes ou centres-bourg, afin de ne pas concurrencer et donc de ne pas fragiliser les commerces déjà implantés en centre-ville.

### ■ Cadre de vie

L'action en faveur du cadre de vie doit porter sur la requalification des espaces publics, le développement des déplacements doux, l'emploi/réintroduction du végétal dans les cœurs de ville et de bourgs (paysage et confort l'été) ou encore la réfection des façades (« plans façades »), ...

Toutes ces actions ayant pour objet d'améliorer la qualité de vie dans le bourg, à commencer par son paysage urbain, et devant avoir un effet d'entraînement (intérêt renouvelé pour l'habitat ancien, nouvelle attractivité pour des commerces ou services, voire pour certaines activités artisanales).

Il est essentiel d'associer les habitants à ces projets de (ré)aménagement de l'espace urbain, afin d'en partager les objectifs et de se concerter sur les changements d'usages (cf. plan de circulation/stationnement public).

Dans une Société « connectée », il est également primordial de veiller au désenclavement numérique, et notamment à la desserte haut débit, des territoires « peu denses ». Les bourgs-centres (et les pôles économiques) pourront retrouver alors une attractivité aussi bien auprès des familles qu'auprès de certains types d'activité tertiaire.

Il importe également de veiller à une localisation judicieuse des pôles de service à la population (MSAP, pôles de santé, etc.) pour conforter les centralités. Eviter par conséquent les implantations en périphérie.

## STRATEGIE A METTRE EN PLACE

Territoire : penser bassin de vie, intercommunalité et complémentarités, ...

A la CC d'Aire, l'action en faveur de cette revitalisation est menée à l'échelle de l'intercommunalité.

**Mener une action foncière au service d'un projet cohérent de revitalisation du centre -bourg.**

La CC d'Aire, ou la commune de St Julien-en-Born, conduisent une politique volontariste d'acquisition de fonciers ou de bâtis pour faciliter la réhabilitation et la remise sur le marché d'une offre immobilière adaptée (commerces et logements).

**Prendre le temps de la réflexion** (en s'appuyant sur des études préalables suffisantes et concertées).

**Une vision d'ensemble est indispensable pour conduire un projet global qui nécessairement s'échelonne dans le temps.**

La réflexion en faveur du développement économique et social à l'échelle du territoire (« projet de territoire ») doit intégrer la problématique des centres-bourgs.

Et chacun de ces derniers doit préciser sa stratégie et son programme d'actions à l'échelle communale. C'est l'objet d'un plan de référence, comme à Gabarret ; ce type d'outil est indispensable pour s'assurer de la cohérence des actions opérationnelles et de leur programmation dans le temps.

A noter que les petites communes rencontrent de réelles difficultés pour élaborer ces projets, en raison de la complexité administrative que requiert leur élaboration et surtout leur mise en œuvre. Une ingénierie départementale existe pour conseiller et accompagner ces collectivités. Elle doit sans doute être complétée et surtout mobiliser sur cette problématique.

## FINANCEMENTS

### ■ Etat

FISAC : Cette aide de l'Etat très utilisée ces dernières années est sans doute désormais plus difficile à mobiliser.

DETR : Elle reste la principale aide, au titre de l'action « stimuler l'attractivité des centres bourgs ». son enveloppe a d'ailleurs été abondée par l'Etat.

La Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL) n'a pas vocation a priori à intervenir en faveur de la revitalisation des centres-bourgs. Mais une partie pourra être mobilisée dans le cadre des contrats de ruralité en cours d'élaboration par les PETR ; contrats qui pourront prendre en compte des projets de revitalisation de centres-bourgs.

### ■ Département

Une aide à l'élaboration de plans de référence a été votée par le Département.

Des aides départementales existent aussi pour les espaces publics en lien avec le soutien au commerce de centre-bourg. Une réflexion est en cours pour élargir ces aides, notamment en les ciblant sur le renforcement des pôles de centralité.

Des financements européens peuvent aussi être sollicités, notamment au titre des programmes Leader, via les PETR.