

DÉVELOPPEMENT LOCAL
**Faire vivre le
cœur des villes**



15 mars 2016

LE MANIFESTE



DÉVELOPPEMENT LOCAL

Faire vivre le cœur des villes

LE MANIFESTE

Un défi stratégique pour la nation

Les villes de taille infra-métropolitaine constituent un échelon essentiel du système urbain français. Elles se trouvent aujourd'hui en première ligne pour s'opposer aux fractures territoriales qui se creusent entre les métropoles et les territoires ruraux. Elles offrent aussi une alternative intéressante à l'étalement urbain qui se déploie autour des métropoles, et qui se traduit par des coûts sociaux considérables (temps perdu, pollutions, santé publique, gaspillage foncier). Elles disposent en outre d'un potentiel d'accueil (patrimoine immobilier disponible, qualité de vie, prix modérés, liaisons ferrées) qui reste sous utilisé.

En valorisant ce potentiel, elles pourraient développer des activités disposant d'une grande liberté d'implantation (services à la personne, start-up technologiques, e-commerce...) tout en renforçant leur attractivité résidentielle.

Même pour les villes industrielles, l'attractivité résidentielle est aujourd'hui reconvenue comme une composante forte de l'attractivité économique. Or l'une des clefs de cette attractivité, c'est l'existence d'un centre-ville animé et habité. C'est en offrant une « centralité vivante » que l'on peut proposer une alternative intéressante à l'étalement péri-métropolitain.

Volontarisme et créativité

Depuis vingt ans, les politiques visant la revitalisation des centres-villes ont profondément évolué. Les interventions patrimoniales (aménagement de l'espace public, rénovations, équipements...) ont été progressivement complétées par des interventions touchant à tous les champs de l'urbanité (commerce, services, habitat, culture, innovations sociales, mobilité, mobilier urbain, très haut débit...). L'objectif n'est plus seulement d'embellir les cœurs de ville, mais de les faire battre suffisamment

fort pour qu'ils puissent irriguer des aires urbaines de plus en plus étendues.

Les villes de France font preuve de beaucoup de volontarisme et de créativité pour faire battre leur cœur. Elles ont progressivement ajouté aux interventions sur le bâti et l'espace public des interventions plus qualitatives visant à mobiliser tous les segments de la population. Elles ont par ailleurs élargi la focale, en ne considérant pas seulement un « secteur sauvegardé », mais un centre vivant, habité, actif et accessible pour tous les résidents de l'agglomération. Elles ont enfin déployé des outils réglementaires, des modes de gouvernance et des partenariats qui leur ont permis de mobiliser les acteurs concernés par les enjeux de centralité.

Les politiques visant à redynamiser les centres-villes

L'élargissement, depuis 10 ans, de la gamme des interventions qu'elles déploient, est spectaculaire (cf tableaux ci-après).

Les interventions lourdes, initialement limitées au patrimoine historique et à l'espace public, ont été progressivement étendues aux champs du commerce et des services (centres commerciaux urbains, programmes de bureaux), aux équipements structurants, aux gares et à la mobilité.

Interventions lourdes	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015
Patrimoine public	●	●	●	●	●	●	●	●
Espace public, piéton			●	●	●	●	●	●
Équipements structurants		●	●	●	●	●	●	●
Gares et quartiers gares						●	●	●
Pôle multimodal						●	●	●
Centre commercial urbain						●	●	●
Parkings enterrés							●	●
TCSP					●	●	●	●
Navettes électriques							●	●
Vélo libre service							●	●
Programmes de bureaux							●	●

Date indicative de diffusion des interventions, source Ubatopie



Elles ont été appuyées par des interventions plus légères ou immatérielles visant à créer un climat urbain attractif et à renforcer la notion d'identité locale.

Interventions légères ou immatérielles	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015
Animation commerciale			●	●	●	●	●	●
Circuits courts alimentaires							●	●
Action culturelle, art urbain		●	●	●	●	●	●	●
Événements					●	●	●	●
Promenades urbaines					●	●	●	●
Vie associative						●	●	●
Structuration offre santé						●	●	●
Structuration offre services						●	●	●
Tiers lieux, co-working								●
Affirmation d'une identité				●	●	●	●	●
Vitrine numérique CV						●	●	●
WI FI dans l'espace public							●	●
Vidéo surveillance				●	●	●	●	●

Date indicative de diffusion des interventions, source Urbatopie

Le foisonnement de ces interventions a rendu indispensable l'appui d'une ingénierie utilisant, avec méthode, tous les outils techniques, financiers et réglementaires disponibles. Elle a nécessité la formulation de stratégies « à 360 ° » assurant la cohérence des actions et la mobilisation de tous les acteurs concernés.

Management et gouvernance	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015
FISAC			●	●	●	●	●	●
Manager de centre-ville				●	●	●	●	●
Stratégie de CV à 360 °					●	●	●	●
SCOT et PLU réaffirmant le rôle de la centralité						●	●	●
Partenariats public privé						●	●	●
Mobilisation active							●	●
Préemption locaux vacants						●	●	●

Date indicative de diffusion des interventions, source Urbatopie

Difficultés rencontrées

En dépit de leur volontarisme, les villes de France rencontrent aujourd'hui plusieurs types de difficultés :

- Le déploiement continu des zones commerciales périphériques, facilité par l'assouplissement des réglementations concernant l'urbanisme commercial, fragilise les commerces de nombreux centres-villes.
- L'offre de logements neufs en périphérie des villes, construits souvent avec des aides publiques directes ou indirectes (fiscalité, réseaux), vient concurrencer la réhabilitation du patrimoine existant.
- Les dispositions réglementaires visant les secteurs sauvegardés et les ZPPAUP renchérissent le coût de la réhabilitation dans les centres historiques. Elles interdisent parfois certaines adaptations nécessaires (ouvertures, extensions, isolation...). En rendant économiquement impossible la réhabilitation du patrimoine, elles accélèrent sa dégradation.
- Les partenaires institutionnels (Défense, SNCF, Ports autonomes, Hôpitaux...) qui disposent d'un patrimoine foncier stratégique se montrent parfois peu coopératifs.
- Les villes de France souffrent enfin d'un déficit important d'appui en ingénierie, alors qu'elles doivent porter des opérations complexes et les insérer dans des procédures sectorielles nombreuses et parfois conflictuelles (secteur sauvegardé, ANRU, ANAH, zones humides...).



DÉVELOPPEMENT LOCAL

Faire vivre le cœur des villes

LES PROPOSITIONS DE VILLES DE FRANCE

La prise de conscience des enjeux qui pèsent sur les centres-villes et des limites qui s'opposent à leur revitalisation conduit aujourd'hui les villes de France à proposer la mise en œuvre d'un **Programme National de Revitalisation des Centres-Villes**.

Reprenant le principe du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), ce programme ambitieux aura pour premier objectif de rassembler, dans des projets globaux, réfléchis et cohérents, les multiples dispositifs et procédures qui se superposent dans les centres-villes. *Il réaffirmera politiquement le rôle essentiel des centralités dans les dynamiques territoriales.*

Ce programme devra compter a minima les dispositions suivantes :



INGÉNIERIE

- **Généraliser** et contractualiser des projets de centre-ville, intégrant, dans une stratégie commune, toutes les interventions et les procédures intéressant ces territoires stratégiques.
- **Fixer** aux Etablissements Publics Fonciers (EPF), la priorité d'intervention dans les centralités pour aider les collectivités à requalifier les ilots à forte vacance en cœur de ville.
- **Elargir** le dispositif « appel à manifestation d'intérêt (AMI) Centre-bourg » permettant de financer l'ingénierie des villes de plus de 10 000 habitants.
- **Impliquer** les structures d'ingénierie locales, dont certaines sont aujourd'hui en sous activité (SEM départementales, agences d'urbanisme), dans l'ingénierie de ces projets.
- **Impliquer** l'Etat, la Caisse des Dépôts, les nouvelles Régions ou les Départements dans le financement de cette ingénierie.
- **Evaluer** les mesures et dispositifs existants, avec, pour objectif, leur simplification et leur intégration dans des approches cohérentes.



HABITAT

- **Assouplir** les règles d'attribution des aides au logement (par exemple le Pinel) pour permettre aux préfets de régions d'en attribuer une partie à certaines villes moyennes.
- **Introduire** dans les PLH des dispositions favorisant la réhabilitation du patrimoine disponible en centre-ville par rapport à la construction neuve.



URBANISME

- **Soutenir** la définition de périmètres de centralité dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et dans les Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUI), qui permettent la mise en place de règles protégeant l'investissement en cœur de ville.
- **Permettre** le renouvellement urbain en centralité en facilitant les opérations de déconstruction-reconstruction.
- **Assouplir** les dispositions réglementaires concernant les secteurs sauvegardés et les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).
- **Mieux sensibiliser** les Architectes des Bâtiments de France aux dimensions « économiques et sociétales » de la réhabilitation patrimoniale (notamment sur la question des coûts, souvent prohibitifs, des travaux réalisés par des entreprises labellisées et imposées aux maîtres d'ouvrage).



COMMERCE

- **Introduire**, dans les procédures des commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC), des dispositions favorisant le développement de zones commerciales intégrées dans les centres-villes (du type Beauvais, Saint-Brieuc, ou Saint-Nazaire).
- **Favoriser** la préemption par les collectivités de locaux commerciaux vacants par différents dispositifs (fiscalité, financements, procédures...).
- **Renforcer** le rôle du Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) pour la protection des centralités.
- **Elargir** le processus de réflexion aux propriétaires des locaux commerciaux pour une action réelle sur les loyers et les modernisation des surfaces de vente (accessibilité des personnes à mobilité réduite).



STRATÉGIES URBAINES RÉGIONALES ET DESSERTES FERROVIAIRES

- **Maintenir** la desserte TGV et TET (trains d'équilibres du territoire) des villes infra-métropolitaines et ne pas céder à la relégation de ces villes en termes d'attractivité et d'aménagement du territoire.
- **Accélérer**, à l'échelle des nouvelles régions, la définition de schémas urbains régionaux organisant la multipolarité et renforçant les relations ferroviaires entre les villes de France et les métropoles.
- **Utiliser** les espaces disponibles autour des gares pour développer des activités de services et des « tiers-lieux ».



NUMÉRIQUE

- **Généraliser** la couverture numérique des cœurs de villes en développant un WIFI libre accès.
- **Appuyer** financièrement la création, dans les centres-villes et à proximité des gares, de tiers lieux (co working, fab lab, e-learning...) permettant d'accueillir des activités utilisant à plein les possibilités du numérique.

* sur le modèle de l'Inkub, incubateur créé à Nevers dans une caserne désaffectée proche de la gare.

600

villes françaises

300

intercommunalités

32

millions d'habitants



Pour l'avenir **des villes** et des **intercommunalités**

Depuis le 19 juin 2014, **Villes de France** réunit les élus de la Fédération des Villes Moyennes (FVM), forte de 25 ans d'action. Notre vocation renouvelée : accompagner, valoriser et défendre le rôle incontournable des villes et agglomérations de taille inframétropolitaine qui structurent l'armature urbaine du pays, au service de près de la moitié de la population française.

Le tournant pris par **Villes de France** accompagne celui de la nouvelle carte territoriale en débat, alors que les politiques publiques ont mis l'accent jusqu'à présent sur les métropoles, les régions et les territoires ruraux.

Plus que la taille, c'est la fonction urbaine dans toutes ses dimensions qui fait des agglomérations infra-métropolitaines que nous représentons un ensemble cohérent, partageant les mêmes enjeux de développement.

Ces villes et intercommunalités forment des bassins de vie reconnus pour leur qualité de vie et leur dynamisme ne demande qu'à être stimulé !

Nous entendons défendre et valoriser ces pôles d'équilibre régionaux entre les métropoles et l'espace rural et les conforter comme échelon de proximité pertinent et déterminant pour harmoniser l'aménagement du territoire national.

Dans cette perspective, notre association porte cette identité urbaine en marche, accompagne ses adhérents et défend leurs intérêts spécifiques sur tous les sujets en débat : finances, économie et attractivité locales, innovation et enseignement, services publics de santé et d'éducation, développement durable des aires urbaines...

Villes de France

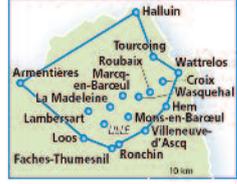
Les villes composant les EPCI*

* EPCI : établissement public de coopération intercommunale

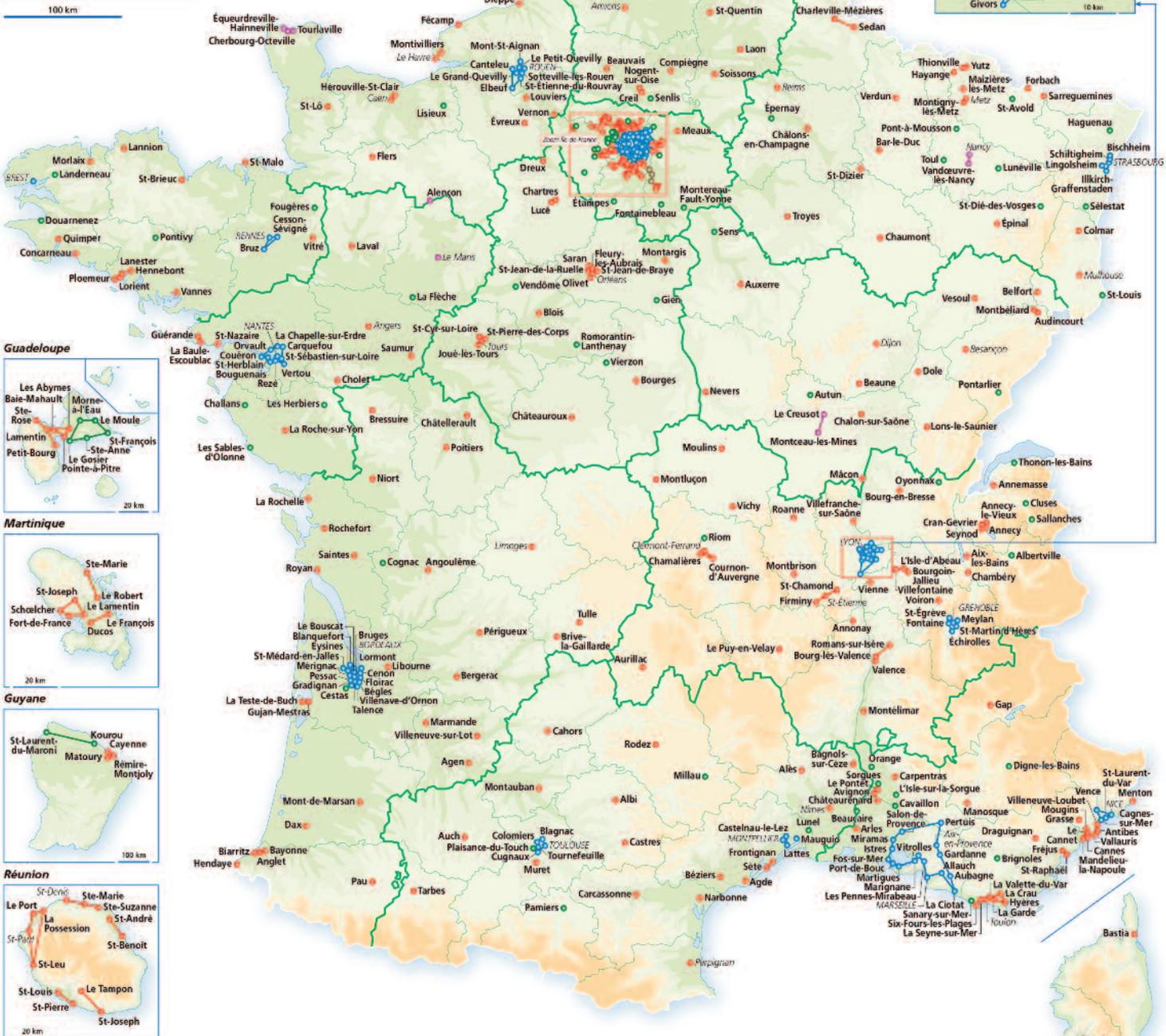
- Communauté d'agglomération
- Communauté de communes
- Communauté urbaine
- Syndicat d'agglomération nouvelle
- Métropole
- Limite de région
- Limite de département

100 km

Métropole européenne de Lille



Métropole de Lyon (Grand Lyon)



Guadeloupe



Martinique



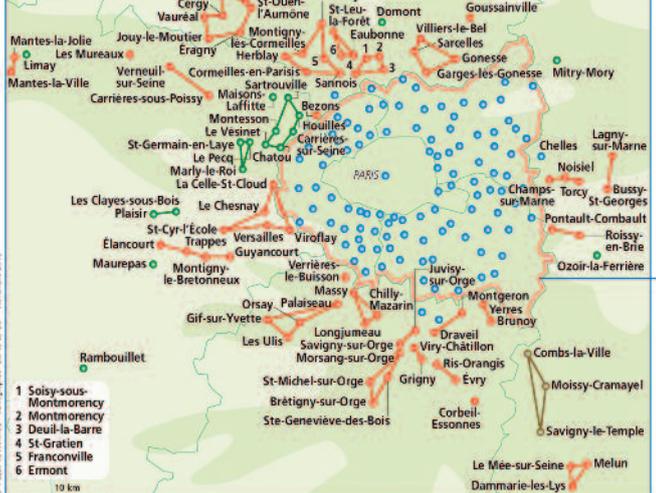
Guyane



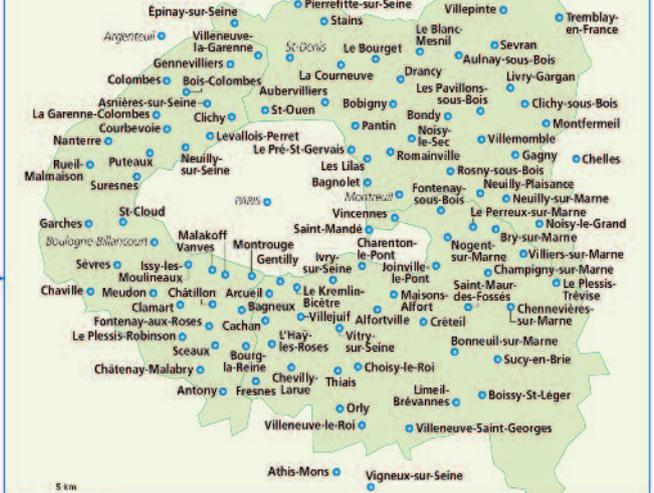
Réunion



Île-de-France



Métropole du Grand Paris



© IGN, 2015. Carte de France, Paris le 01/11/2015.



94 rue de Sèvres
75007 Paris - France
Tél. : +33 1 45 44 99 61
Fax : +33 1 45 44 24 50

courriel : contact@villesdefrance.fr

www.villesdefrance.fr