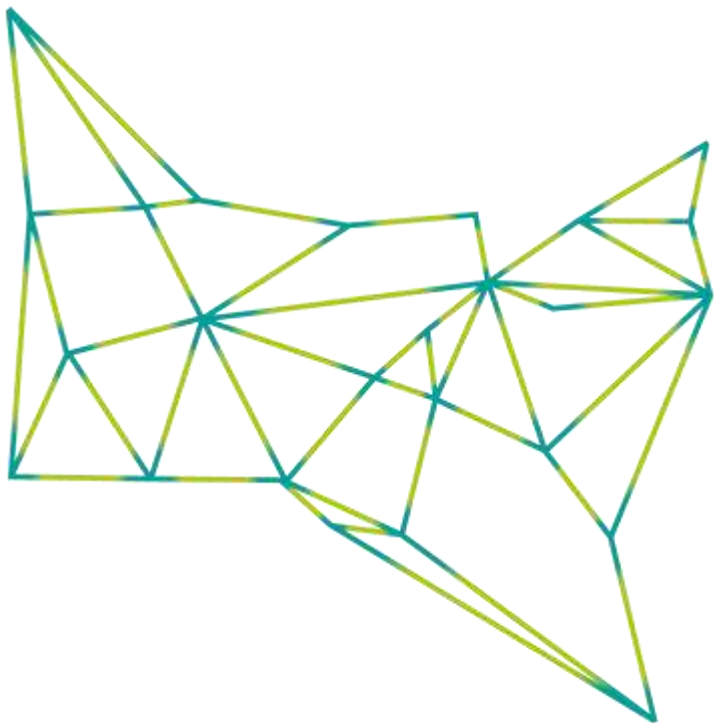


Conférence du Réseau Ouest Normand

Quel avenir pour les centres-villes et les centres-bourgs à l'heure des sobriétés?

Vendredi 7 avril 2023
Saint-Malo-de-La-Lande



**RÉSEAU
OUEST
NORMAND**
pôle métropolitain

*CU Caen la mer
CU d'Alençon
CA Flers Agglo
CA Le Cotentin
CA Lisieux Normandie
CA Saint-Lô Agglo
CdC Baie du Cotentin
CdC Bayeux Intercom
CdC Cingal - Suisse Normande
CdC Cœur de Nacre
CdC Côte Ouest Centre Manche
CdC Coutances Mer et Bocage
CdC Domfront-Tinchebray Interco
CdC du Pays de Falaise
CdC Granville Terre et Mer
CdC Intercom de la Vire au Noireau
CdC Isigny Omaha Intercom
CdC Normandie Cabourg Pays d'Auge
CdC Pays de Honfleur - Beuzeville
CdC Pré-Bocage Intercom
CdC Terre d'Auge
CdC Terres d'Argentan
CdC Val ès dunes
CdC Vallées de l'Orne et de l'Odon
CdC Villedieu Intercom
Conseil Départemental du Calvados
Conseil Départemental de la Manche
Conseil Départemental de l'Orne*

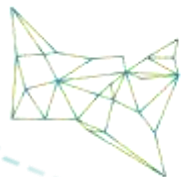
Mot de bienvenue et introduction

Jacky BIDOT, Président de la Communauté de communes Coutances Mer et Bocage

Joël BRUNEAU, Président du Pôle métropolitain Réseau Ouest Normand et Président de la Communauté urbaine de Caen la mer

L'avenir des centres-villes et des centres-bourgs à l'heure des sobriétés, de quoi parle-t-on ?

David LESTOUX, LA !



**RÉSEAU
OUEST
NORMAND**
pôle métropolitain



LESTOUX & ASSOCIÉS

IMAGINER AUJOURD'HUI LE CENTRE-VILLE DE DEMAIN





13%

Taux de vacance du commerce de centre-ville

20%

Taux de vacance moyen de l'habitat en centre-ville de ville moyenne

10 à 20%

La part de population vivant à l'échelle d'une ville moyenne dans le centre-ville

55%

La part des commerces de moins de 300 m² implantés en centre-ville

50%

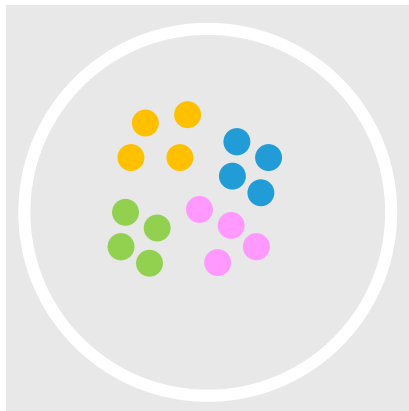
Part des professions médicales en cœur de ville



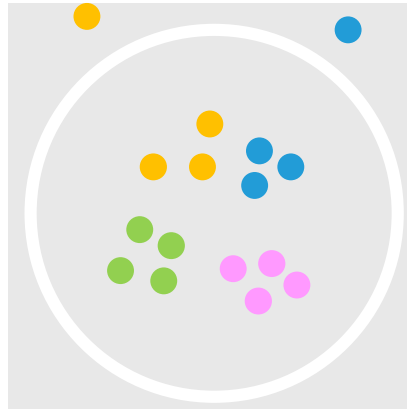


DES PERIPHERISATIONS SUCCESSIVES

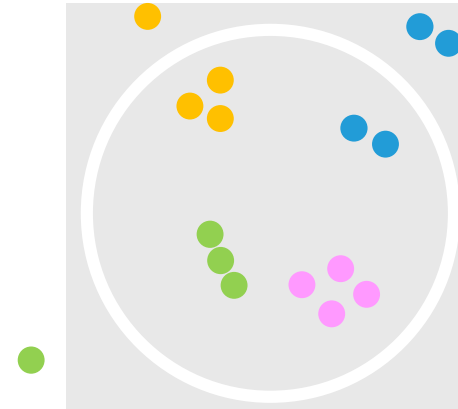
Avant 1945



1945-1965

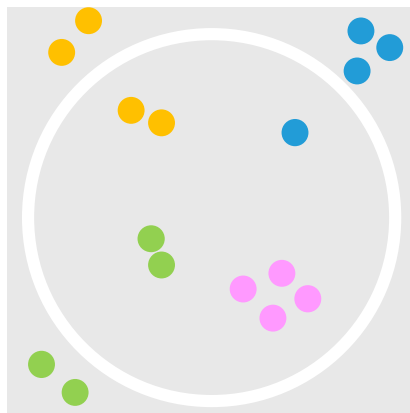


1965-1980

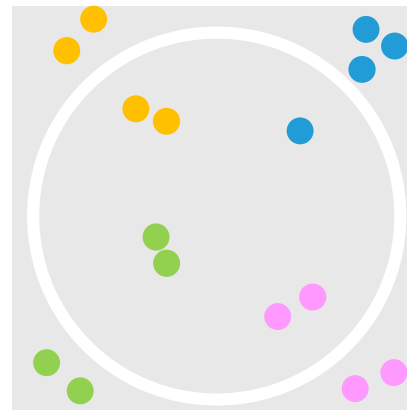


- Services
- Commerce
- Habitat
- Emploi

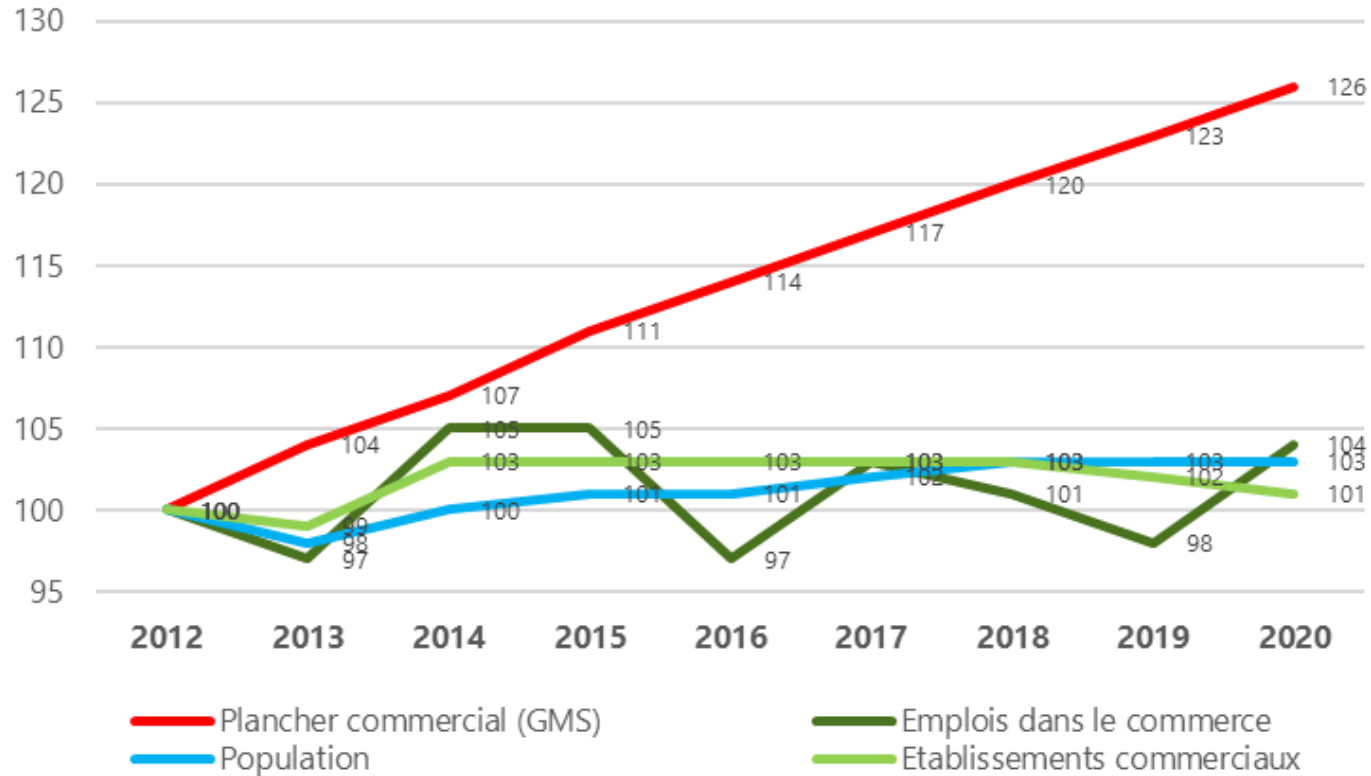
1980-2000



2000-2015



POPULATION, EMPLOI ET SURFACES COMMERCIALES : LE GRAND ECART !





LE CENTRE-VILLE ET LE NOUVEAU MODELE SOCIETAL





#1 GÉNÉRATION Z



Individualiste
mais collectif,
ambitieux, des
process de
réflexion de cycle
court, connecté
et adepte du co





#2 SENIORECONOMY



Individualiste
mais collectif,
connecté et avec
du temps et de
l'argent pour
quelques temps





Un modèle qui prend le relais de la ménagère de moins de 50 ans comme marqueur sociologique majeur



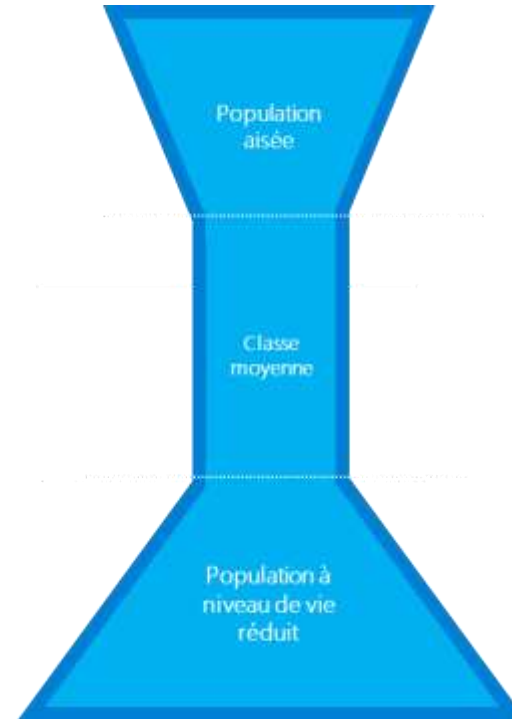
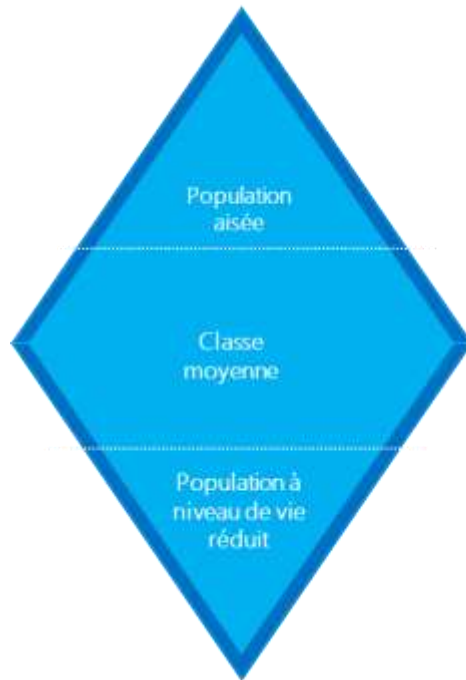


Un taux de renouvellement de population qui progresse sans cesse avec une nouvelle approche du lien au territoire et à la propriété





#5 NOUVELLESEGMENTATION





CENTRES-VILLES, UN RÔLE A RE-INVENTER ?



Qu'est-ce qui donne *envie de venir s'implanter* en cœur de ville ?

Qu'est-ce qui donne *envie d'habiter* au cœur de ville ?

Qu'est-ce qui donne envie de venir au cœur de ville pour *consommer, se détendre* ?

Qu'est-ce qui donne envie *aux acteurs existants* d'*investir* en cœur de ville ?





**Le centre-ville
touristique**

The diagram consists of four colored squares arranged in a 2x2 grid:

- Top-left (Pink):** La fonction économique - Promouvoir le développement économique et créer des emplois.
- Top-right (Green):** La fonction identité - Créer un cadre de vie attractif, un point de repère, une fierté.
- Bottom-left (Yellow):** La fonction habitat - Proposer un cadre de vie attractif et innovant.
- Bottom-right (Blue):** La fonction services - Répondre aux besoins fondamentaux de la population.

**Le centre-ville
administratif**

The diagram consists of four colored squares arranged in a 2x2 grid:

- Top-left (Pink):** La fonction économique - Promouvoir le développement économique et créer des emplois.
- Top-right (Green):** La fonction identité - Créer un cadre de vie attractif, un point de repère, une fierté.
- Bottom-left (Yellow):** La fonction habitat - Proposer un cadre de vie attractif et innovant.
- Bottom-right (Blue):** La fonction services - Répondre à des besoins non-marchands d'habitants.

**L'Ex
centre-ville**

The diagram consists of four colored squares arranged in a 2x2 grid:

- Top-left (Pink):** La fonction économique - Promouvoir le développement économique et créer des emplois.
- Top-right (Green):** La fonction identité - Créer un cadre de vie attractif, un point de repère, une fierté.
- Bottom-left (Yellow):** La fonction habitat - Proposer un cadre de vie attractif et innovant.
- Bottom-right (Blue):** La fonction services - Répondre à des besoins non-marchands d'habitants.

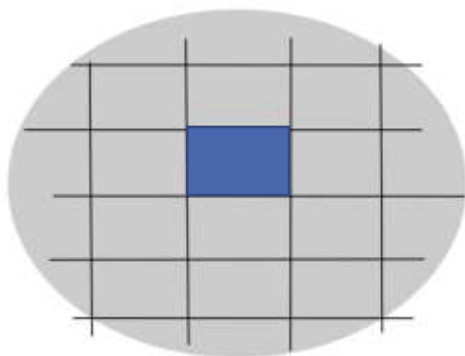
**Le centre-ville
habité**

The diagram consists of four colored squares arranged in a 2x2 grid:

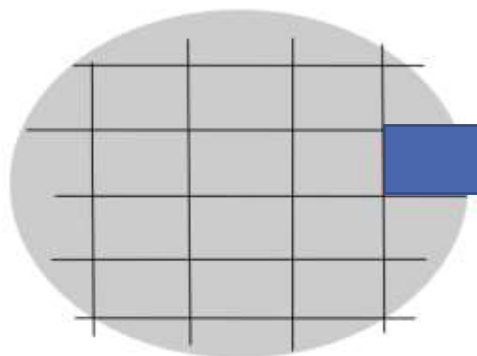
- Top-left (Pink):** La fonction économique - Promouvoir le développement économique et créer des emplois.
- Top-right (Green):** La fonction identité - Créer un cadre de vie attractif, un point de repère, une fierté.
- Bottom-left (Yellow):** La fonction habitat - Proposer un cadre de vie attractif et innovant.
- Bottom-right (Blue):** La fonction services - Répondre aux besoins fondamentaux de la population.



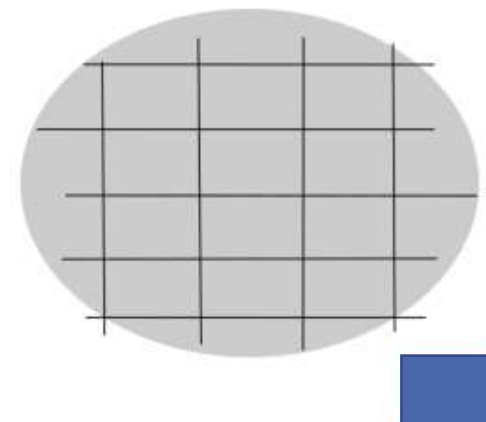
Priorité à la densification et au renouvellement urbain



Autorisé sous condition de justification d'épuisement des capacités



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





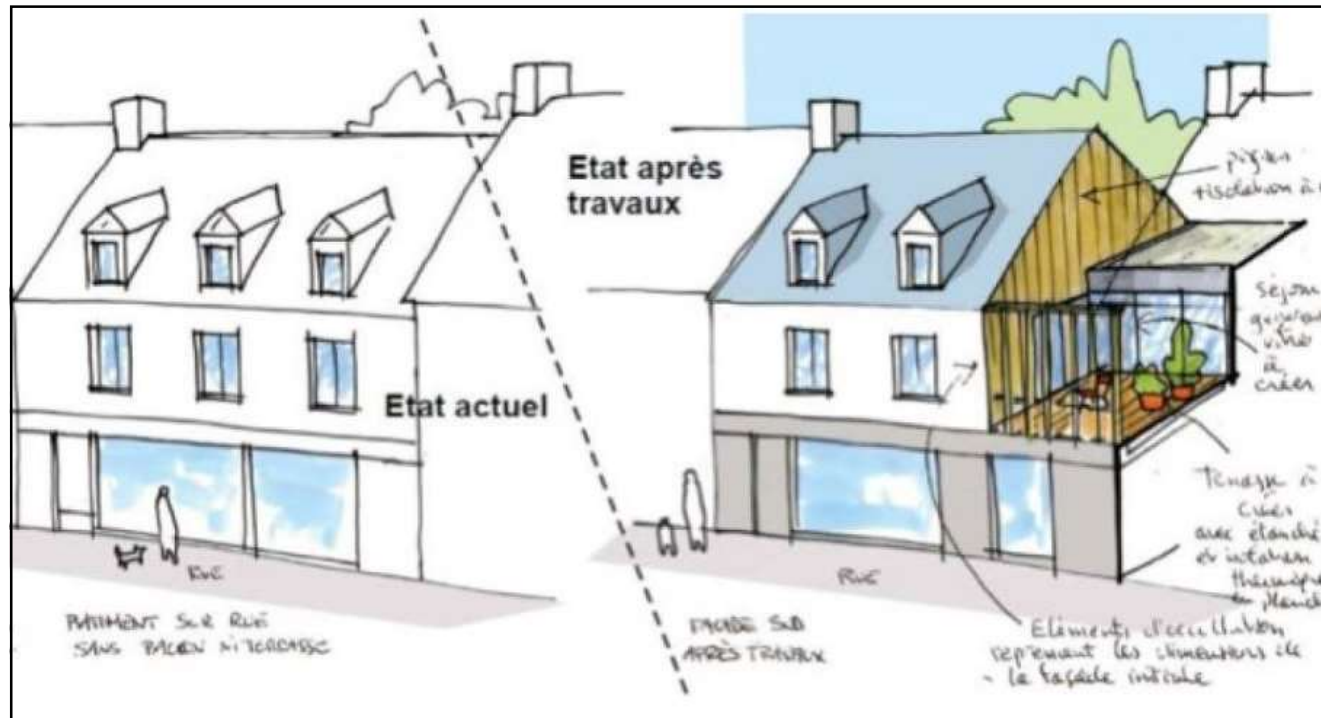
DE FORMIDABLES OPPORTUNITES POUR LES CENTRES-VILLES





Un besoin de sociabilisation qui stimule une nouvelle orientation pour les espaces publics nos sommes dans l'ère du co





Un besoin d'adapter les formes urbaines en allant plus loin que la rénovation





22 %



Un enjeu pour s'adapter aux nouvelles temporalités de vie des habitants et en particulier des actifs





UN CENTRE-VILLE DIGITAL



Une transformation à prendre sous l'angle de la création d'une nouvelle proximité !





UN CENTRE-VILLE RESPONSABLE



Une transformation qui concerne la ville et chaque commerce dans l'évolution de son offre





DE FORMIDABLES OPPORTUNITES POUR DEMAIN





Simplifier

... et accélérer
l'investissement en
cœur de ville pour
impulser une
dynamique

Innover

... dans les formes
d'habitat
(coliving, Soho...)
et les concepts
commerciaux

Densifier

... et reconstruire la
ville sur la ville,
développer
l'intensité urbaine

Ré-inventer

.... La
gouvernance, les
partenariats
publics/privés





LES ESPÈCES QUI SURVIVENT
NE SONT PAS LES PLUS
INTELLIGENTES, NI LES PLUS
FORTES, **MAIS CELLES QUI
S'ADAPTENT "**

Charles Darwin



LA CREATIVITE
C'EST L'INTELLIGENCE
QUI S'AMUSE.

Albert Einstein



LESTOUX & ASSOCIÉS

TERRITOIRES VILLES & COMMERCE

David Lestoux
Fondateur
Urbaniste et
sociologue
M. 07 85 99 15 66

Flashez pour me
contacter :



TERRITOIRES
VILLES &
COMMERCE

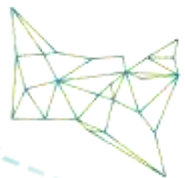


11-13 rue de Bouin / 22400 Lamballe + 34 rue Desaix / 75015 Paris

Revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs : entre enthousiasme et frustrations

Retour sur le rapport sénatorial d'évaluation de la politique publique de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs

Sonia DE LA PROVOTE, Sénatrice du Calvados,
Présidente de l'AUCAME





Délégation aux collectivités
TERRITORIALES



Délégation aux
ENTREPRISES



REVITALISATION DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS

MISSION CONJOINTE DE CONTRÔLE

- **Rémy POINTEREAU** (*Les Républicains*, 1^{er} Vice-Président de la Délégation aux Collectivités territoriales, Cher)
- **Serge BABARY** (*Les Républicains*, Président de la Délégation aux Entreprises, Indre-et-Loire)
- **Sonia de la PROVÔTÉ** (*Union Centriste*, Délégation aux Collectivités territoriales, Calvados)
- **Gilbert-Luc DEVINAZ** (*SER*, Vice-Président de la Délégation aux Entreprises, Rhône)

PROPOS INTRODUCTIFS

- 1) La revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, une **forte préoccupation** du Sénat
- 2) « *Un objectif d'intérêt général* » d'après le Conseil constitutionnel
- 3) Le Parlement doit **évaluer** les politiques publiques (art 24 de la Constitution)

PROPOS INTRODUCTIFS

- 1) La dévitalisation, un phénomène longtemps **sous-estimé** par les pouvoirs publics
- 2) Le Sénat, à l'origine de nombreuses dispositions de la **loi ELAN**
- 3) Le travail de la mission : 29 auditions, 4 déplacements et 2 consultations en ligne.

**I) L'ORT : un outil partenarial vertueux,
apprécié des élus locaux**

**II) L'ANALYSE D'IMPACT du projet
commercial : un nouvel outil au service
de la revitalisation ?**

- **1^{ère} recommandation** : « muscler » le dispositif Denormandie
- **2^e recommandation** : affranchir les actions de revitalisation en ORT des règles contraignantes du ZAN
- **3^e recommandation** : utiliser davantage les documentations de planification urbaine, notamment pour réguler les « *dark stores* »

- **4^e recommandation** : renforcer le contrôle préfectoral des implantations commerciales en périphérie
- **5^e recommandation** : s'assurer de la mise en œuvre des dispositions de la loi 3DS visant à limiter l'ouverture dominicale des grandes surfaces en périphérie.

Deux constats concernant les programmes ACV et PVD :

- une **méthode**, appréciée des élus locaux, qui crée une dynamique de revitalisation ;
- mais un **sous-financement** qui crée des **frustrations** chez les élus

3^e constat concernant les programmes ACV et PVD :

- une mise en œuvre **complexe** et difficilement évaluable.

Les propositions de la mission

Prolonger les programmes jusqu'en 2032

Créer un fonds dédié complémentaire

Prendre des mesures pour la revitalisation commerciale

Simplifier l'action des élus

Leur donner une vision pluriannuelle

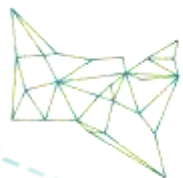
Conclusion

Développer la culture de l'évaluation

Pas de fatalité au déclin des centres

Vers une résolution du Sénat sur ce sujet?

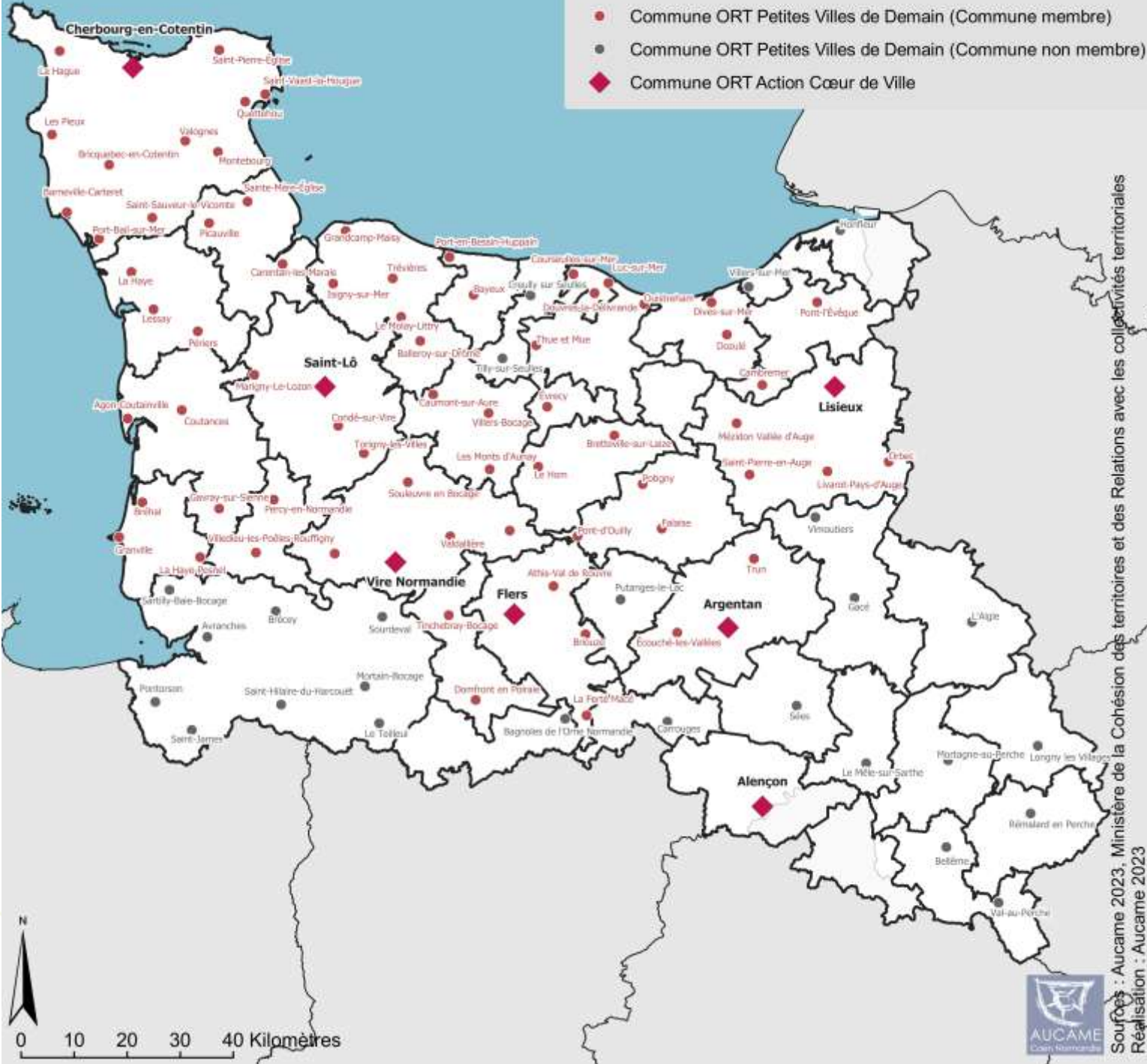
Table-ronde : Quel avenir pour les centres-villes et centres-bourgs des territoires de l'Ouest de la Normandie à l'heure des sobriétés ?



RÉSEAU
OUEST
NORMAND
pôle métropolitain

Revitalisation des centres villes / centres bourgs

- Commune ORT Petites Villes de Demain (Commune membre)
- Commune ORT Petites Villes de Demain (Commune non membre)
- ◆ Commune ORT Action Cœur de Ville



Sources : Aucame 2023, Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales
Réalisation : Aucame 2023



Table-ronde : Quel avenir pour les centres-villes et centres-bourgs des territoires de l'Ouest de la Normandie à l'heure des sobriétés ?

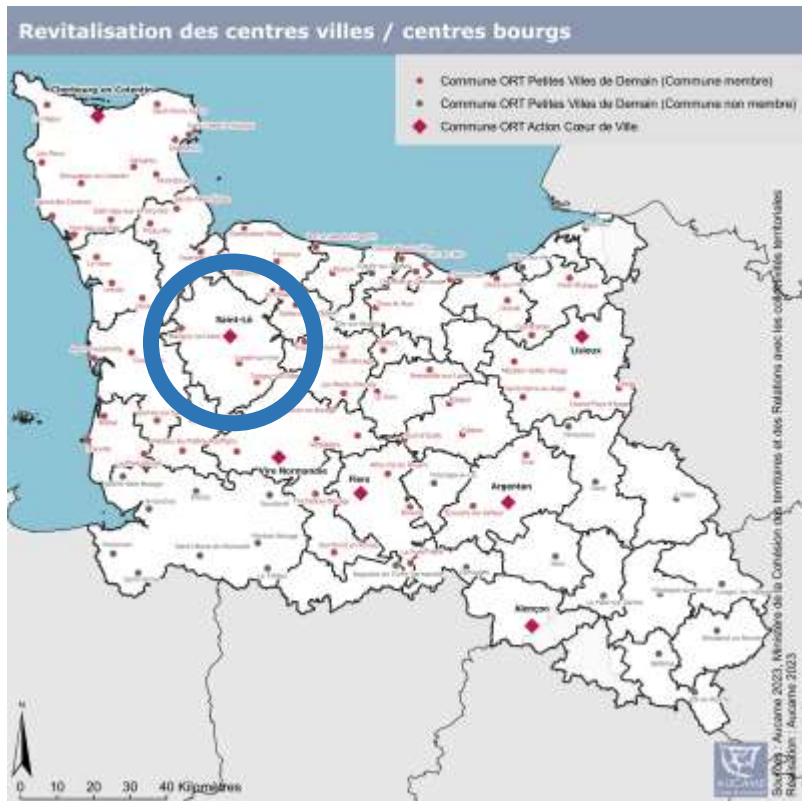
Fabrice LEMAZURIER, Président de la Communauté d'agglomération de Saint-Lô agglo, Maire de Marigny-le-Lozon

Jérôme VIRLOUVET, 1er adjoint au Maire de Saint-Lô, Vice-président de la Communauté d'agglomération de Saint-Lô agglo

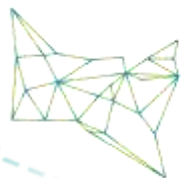
Marc ANDREU-SABATER, Président de l'Intercom de la Vire au Noireau et Maire de Vire Normandie

Daniel LECUREUIL, Maire de Bréhal, Vice-président de la Communauté de communes Granville Terre Mer

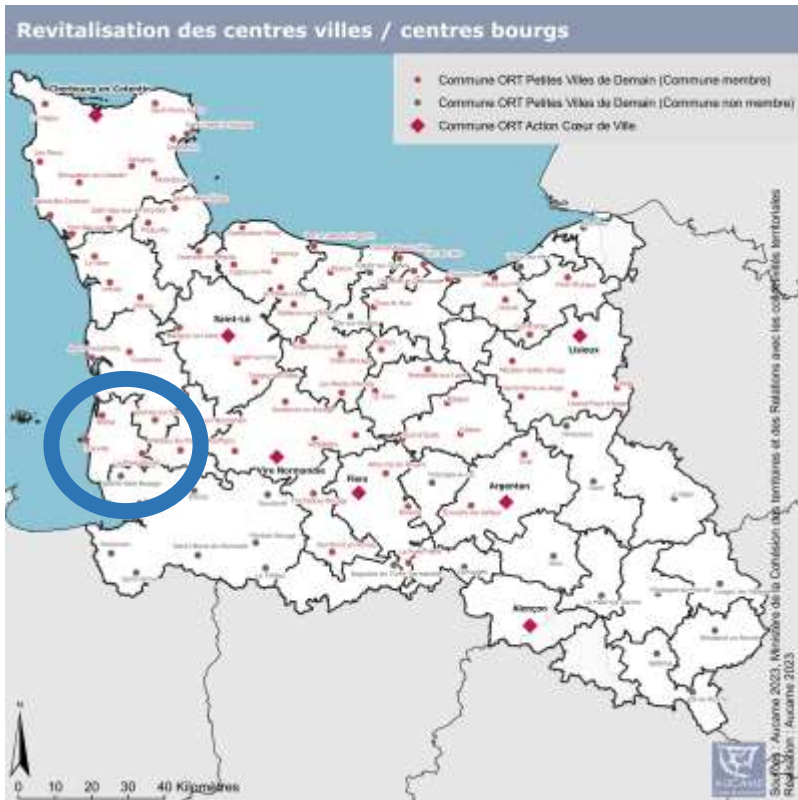
Michel LERAT, Maire de Bois Champré, Vice-président de la Communauté de communes Argentan Intercom



*Projet de création d'une
Maison des mobilités et d'un pôle d'échange
multimodal (PEM)
au niveau de la gare de Saint-Lô*



**RÉSEAU
OUEST
NORMAND**
pôle métropolitain

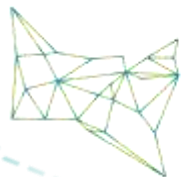


Patrimoine bâti Zoom sur le quartier du Vieux Pressoir

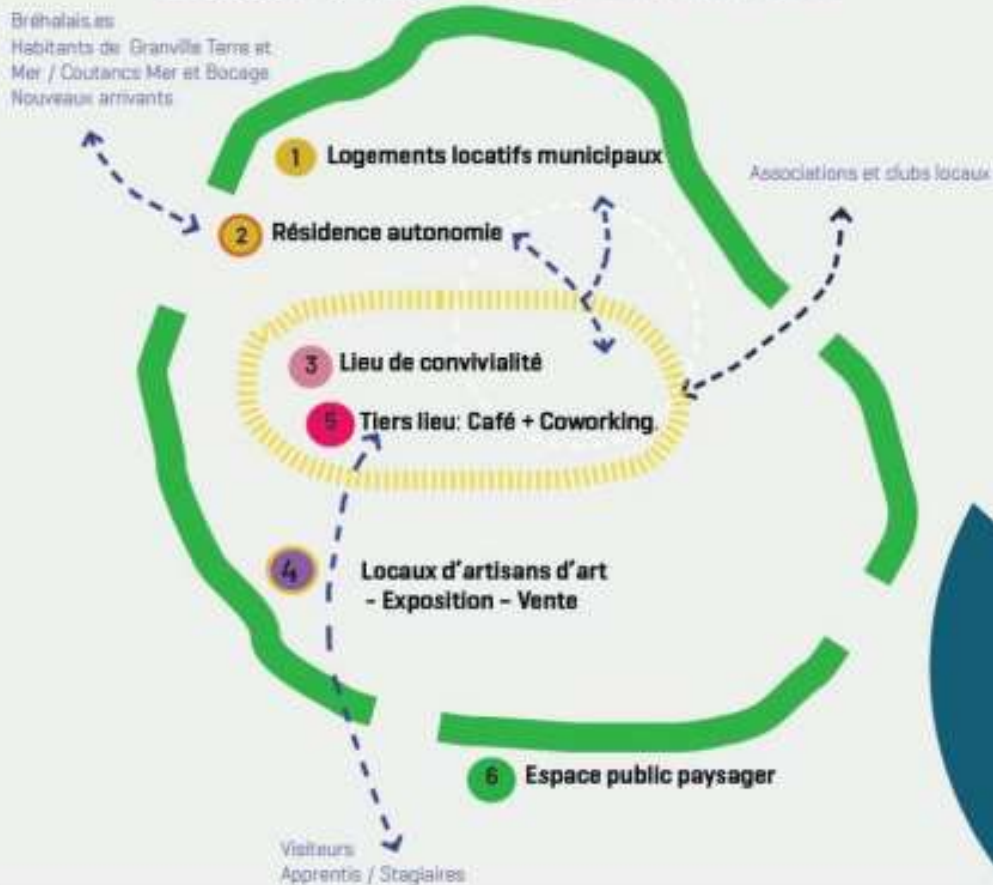


Schéma de principe : « ancien verger, entre bourg et pavillonnaire »

— — — — — Accès et liaisons à créer

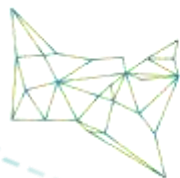


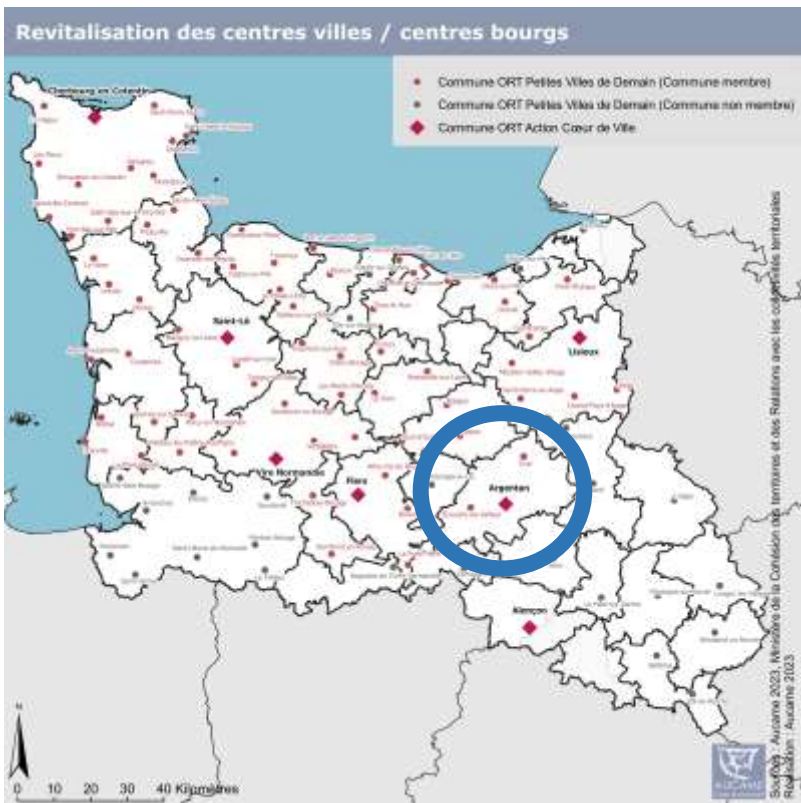
Demain ? Imaginer le quartier du Vieux Pressoir



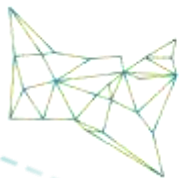
Demain ? Imaginer le quartier du Vieux Pressoir

- 1 Rénovation de l'ancien presbytère en **logements locatifs municipaux** (4-5 logements).
- 2 Création d'une **résidence autonomie** en maîtrise d'ouvrage publique : logements collectifs locatifs avec des locaux et services mutualisés entre résidents (construction neuve).
- 3 Rénovation/Extension du bâtiment de l'association paroissiale : création d'un nouveau **lieu de convivialité** dédié aux associations et clubs municipaux.
- 4 Création des **locaux d'artisans d'art et des logements / hébergements dédiés aux artisans** dans les annexes du cours du Vieux Pressoir.
Ex: potier, ferronnier d'art, couturière, savonnier, etc.
- 5 Création d'un **tiers lieu** associant **café/restauration** et **coworking**.
Partenaire et gestionnaire potentiel : collectif Tool Box (accompagné par l'incubateur de Granville Digital).
- 6 Aménagement d'un **espace public paysager** qui relie les différents programmes du quartier ainsi que le bourg : respect de l'identité paysagère du site, perméabilité des sols, espaces collectifs extérieurs, etc.





Développement d'une stratégie de redynamisation commerciale : redonner de la force au tissu commercial et économique



**RÉSEAU
OUEST
NORMAND**
pôle métropolitain



Place Leclerc



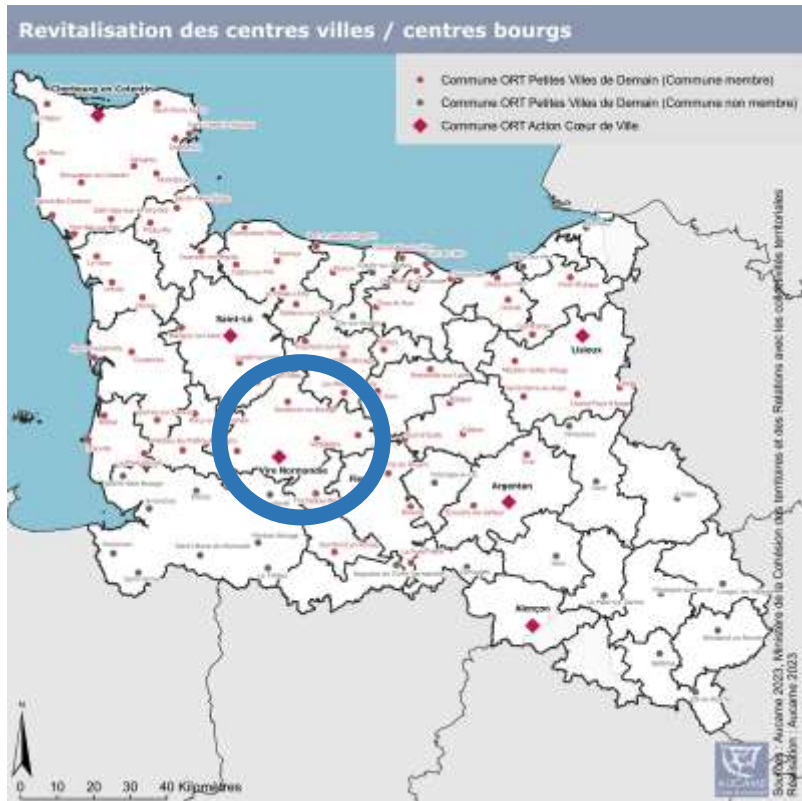
La braderie des commerçants



Boutique test



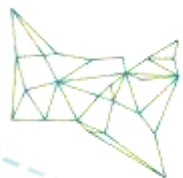
Grande Roue



Commune de Vire Normandie : Vire Côté fleuve

Projet d'aménagement d'urbain qui a pour objectif de rendre sa place à l'eau, de la place Sainte-Anne, à la rue des Usines en passant par l'écluse.

Temps d'échanges



Synthèse des travaux et conclusion

David LESTOUX, LA !

**Sonia DE LA PROVOTE, Sénatrice du Calvados,
Présidente de l'AUCAME**



Pôle métropolitain
Réseau Ouest Normand

16 rue Rosa Parks
CS 52700 - 14027 CAEN Cedex 9
Tél. : 02.31.86.39.00
<https://polesmetropolitains.fr/reseau-ouest-normand/>

