

REVITALISATION CENTRE VILLE CENTRE BOURG

RENCONTRE AVEC LES INTERCOMMUNALITES

8 février 2019

Revitalisation centre ville / centre bourg

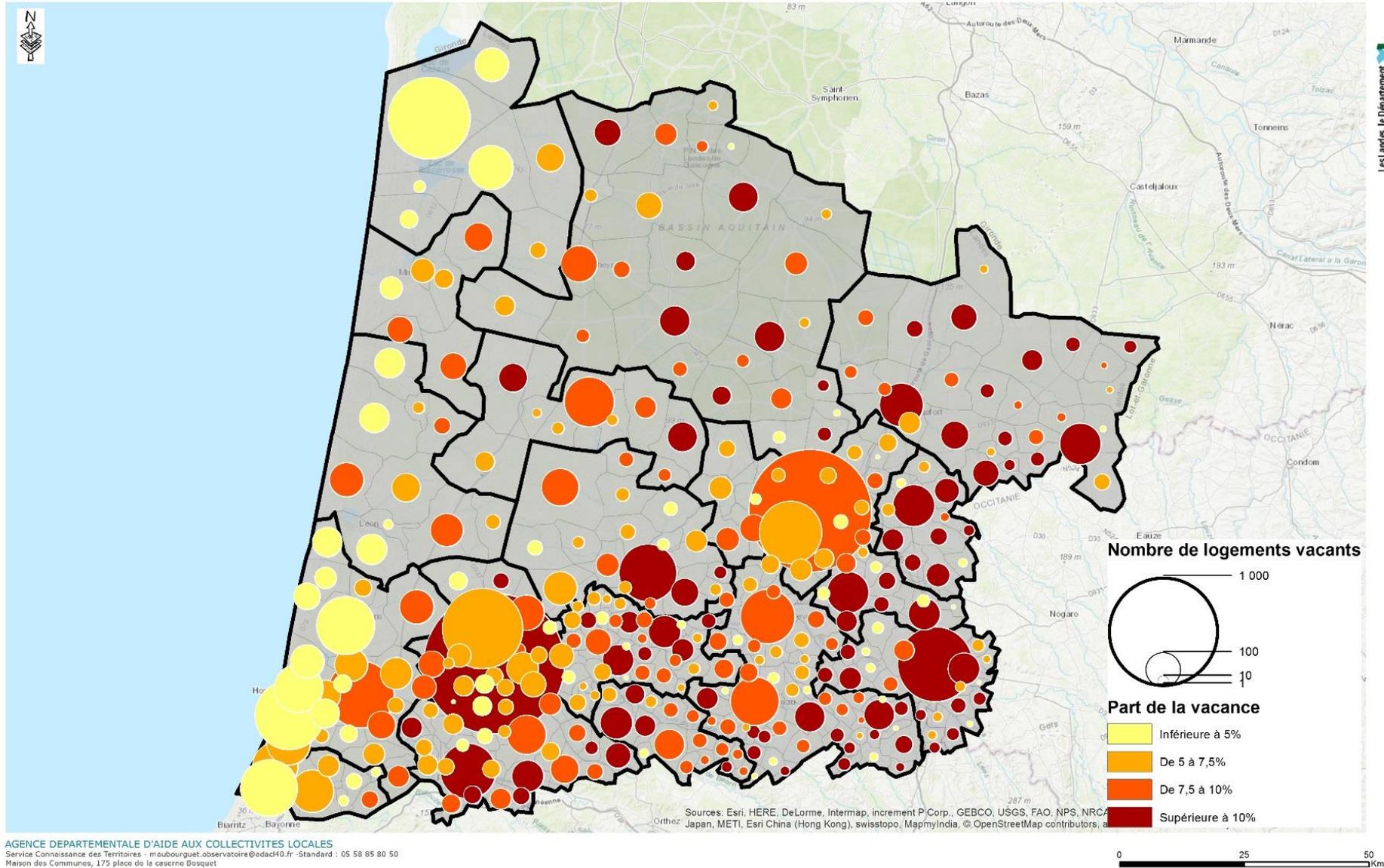
- **Préambule**

- Le Département : un engagement fort annoncé au BP 2018 pour accompagner la revitalisation des Centres
- Des consultations engagées avec les Services de l'Etat , la Région , la CDC , l'AML , la CCI , la CMA , l'ADACL , le CAUE , XL Habitat , l'EPFL , la SATEL
- La volonté d'un échange avec les Intercommunalités et les Pays avant d'agir

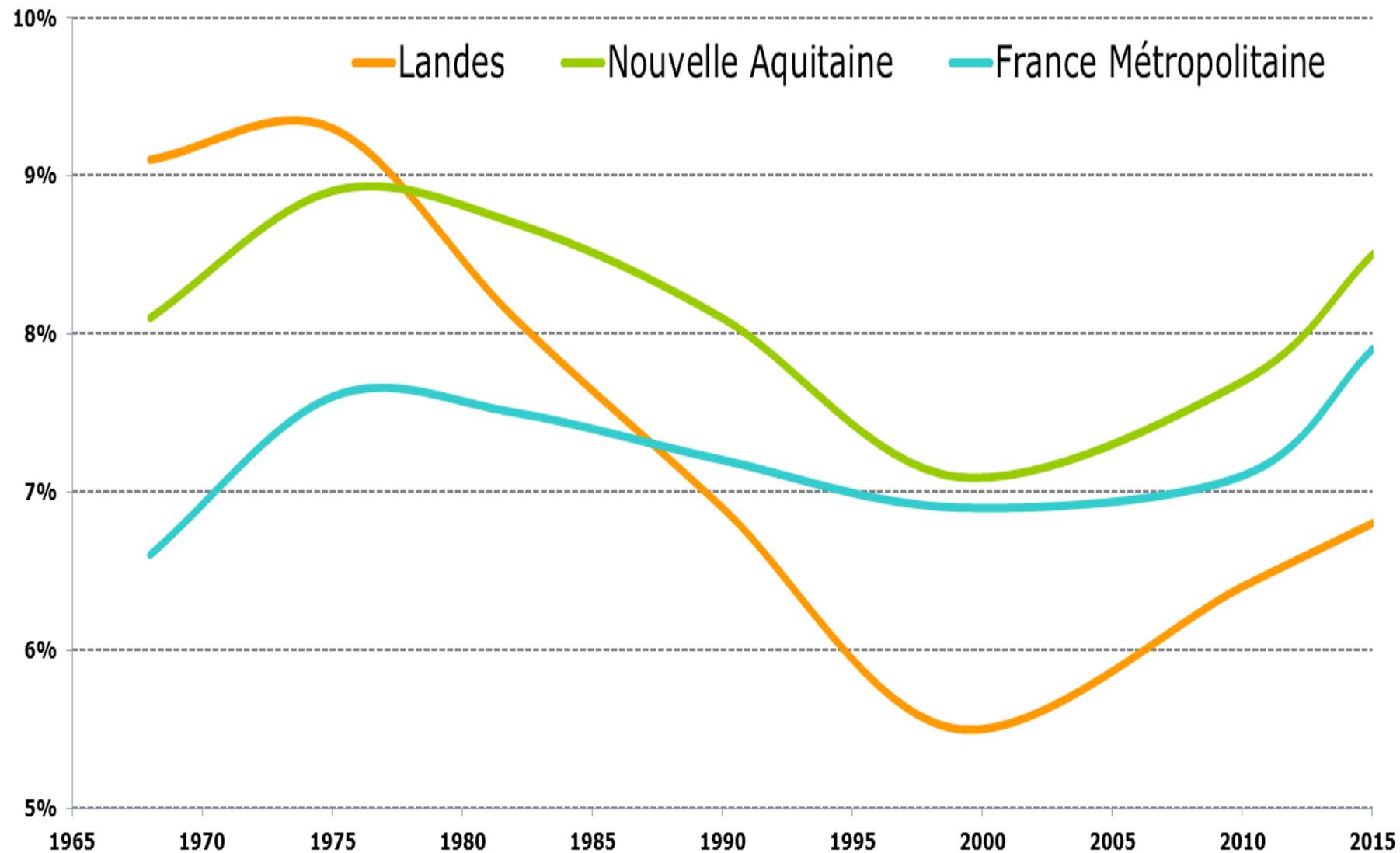
Les symptômes de la dévitalisation :

- des logements vacants et/ou insalubres;
- des locaux commerciaux vacants et parfois inadaptés à la demande actuelle;
- un cadre de vie dégradé;
- des emplois qui :
 - ont déserté les cœurs de villes et de bourgs,
 - et sont éloignés de la commune de résidence;
- au final, une vie sociale appauvrie.

Part de la vacance dans le parc de logements 2015



Part de la vacance dans le parc de logements



Sources : Insee RP 1965 à 2015

Vacance des logements dans les Landes

Nombre de logements dans les Landes : 249 000

16 900 logements vacants, soit 6,8% du parc

+2 200 logements vacants en 5 ans (+15%)

quand le nombre total de logements a augmenté de 18 000 (+8%)

Rythme de construction départemental : 3 600 logements en 2018,

2 200 logements individuels commencés

1 400 logements collectifs commencés

Les logements vacants correspondent à 5 années de production.

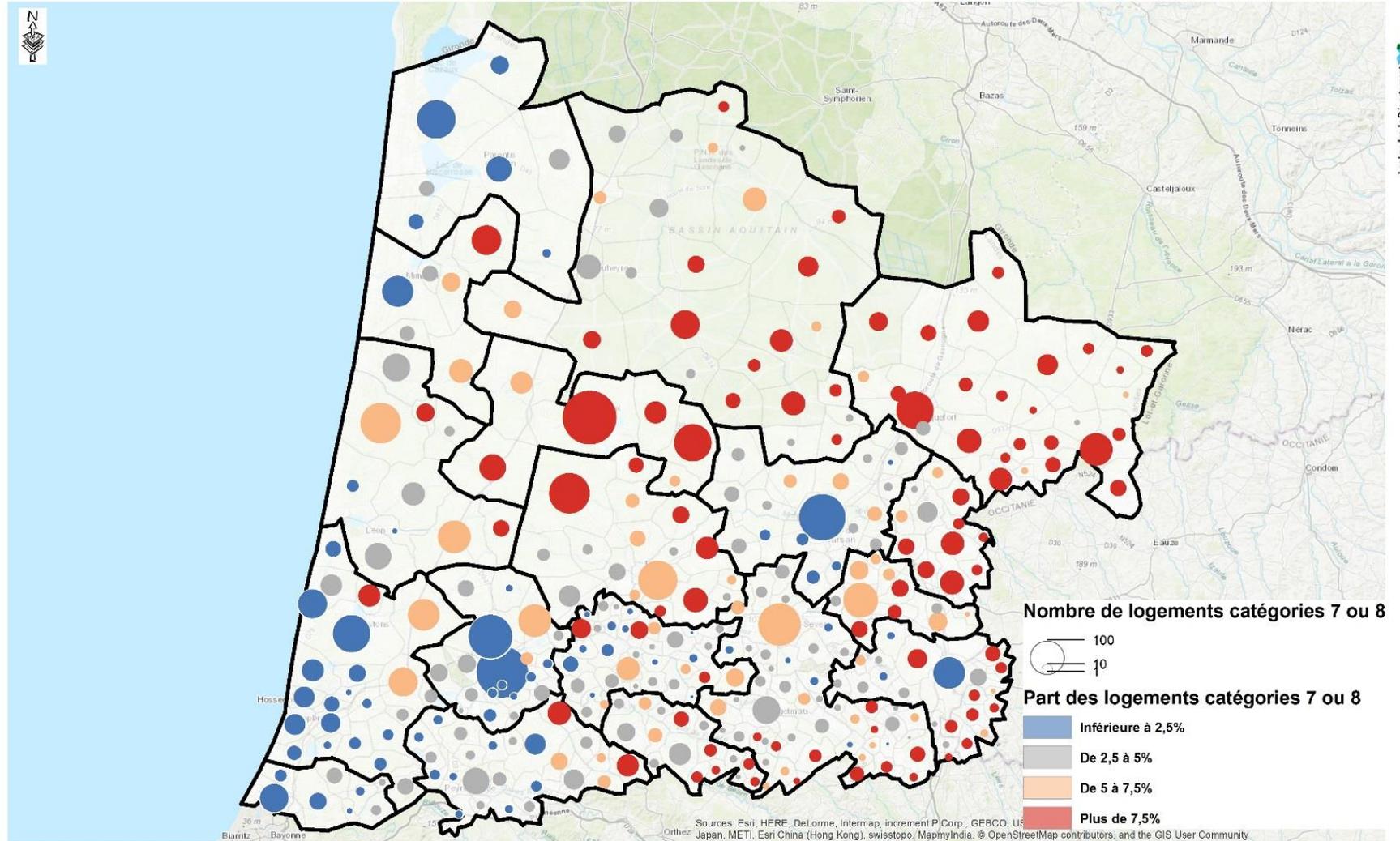
Source : Insee RP 2015

Des logements insalubres présents sur l'ensemble du Département



Source : DGFIP MAJ 2017 - BD Carto c IGN
Janvier 2019

Répartition des logements insalubres/délabrés Catégories 7 et 8



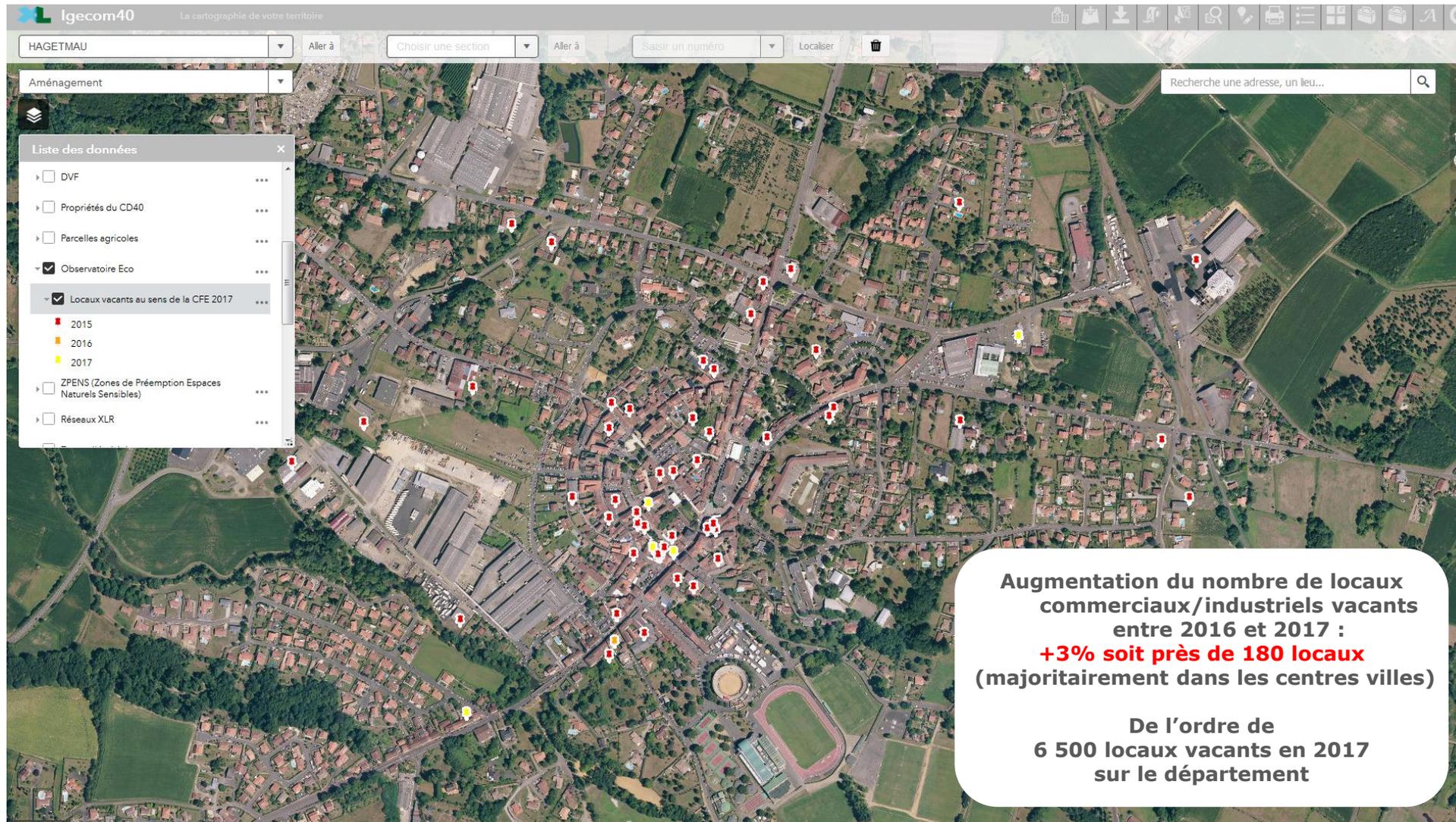
Les Landes, le Département

Au 1^{er} janvier 2018 :

1 300 logements classés en catégorie 8 (délabrés et insalubres) 0,5% du parc

6 500 logements classés en catégorie 7 (aspect très médiocre) 2,5% du parc

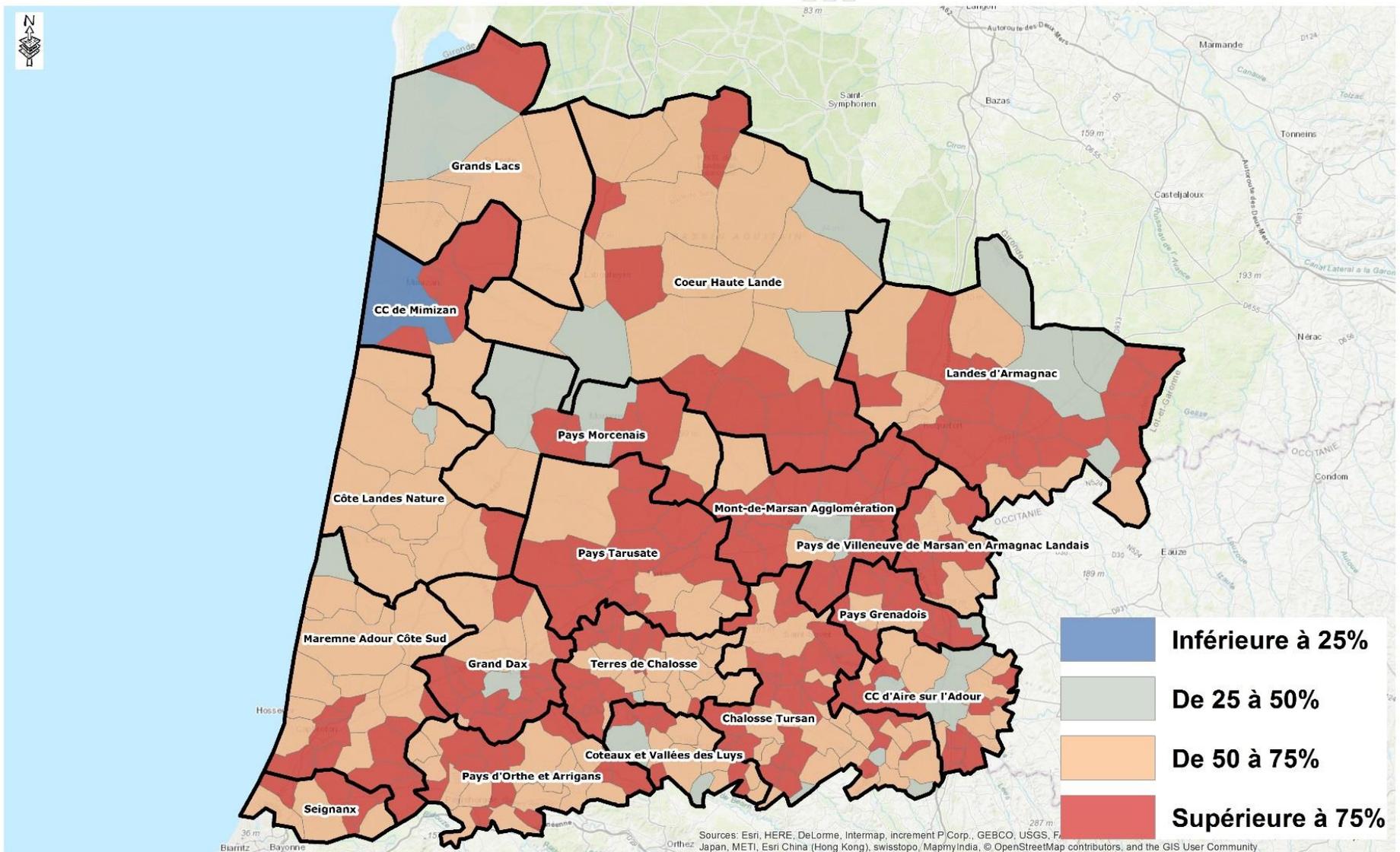
Locaux commerciaux vacants



Tous les 5 jours,
dans les Landes,
1 entreprise est
transférée du centre
ville vers une
ZA à proximité

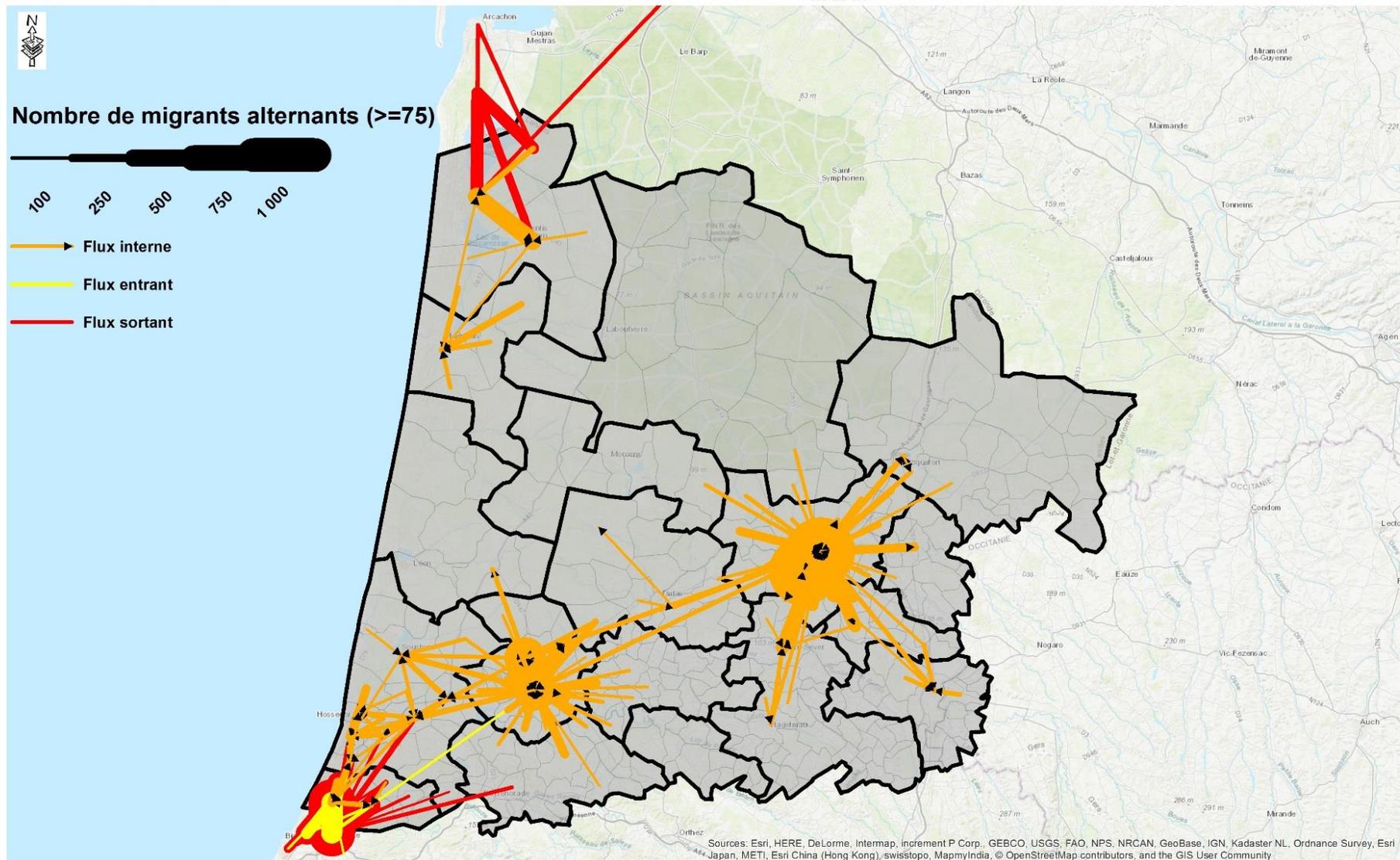
Source : Observatoire Economique de l'ADACL

Part des actifs résidents occupés travaillant dans une autre commune



Des emplois éloignés des communes de résidence

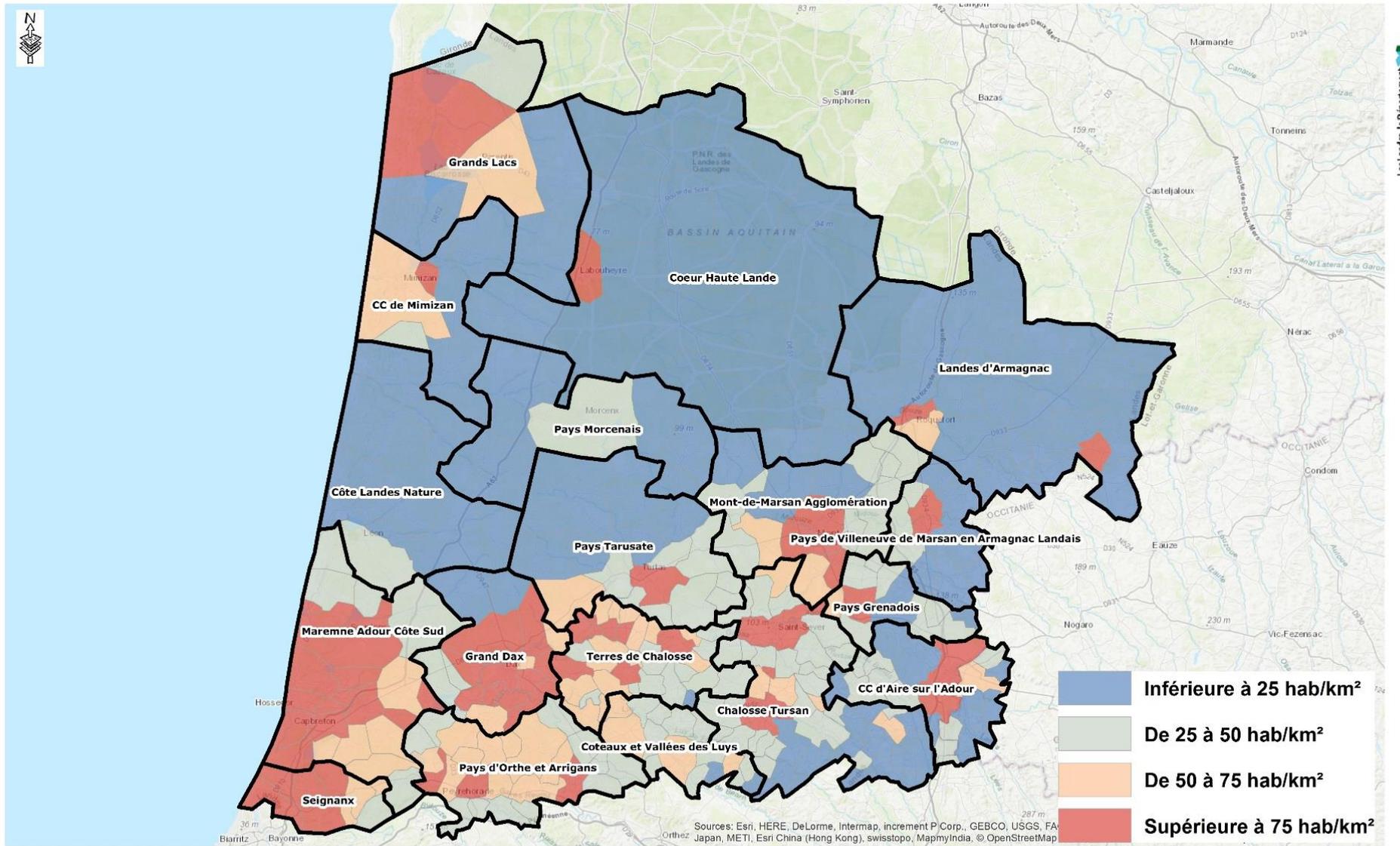
Principaux flux de mobilités professionnelles



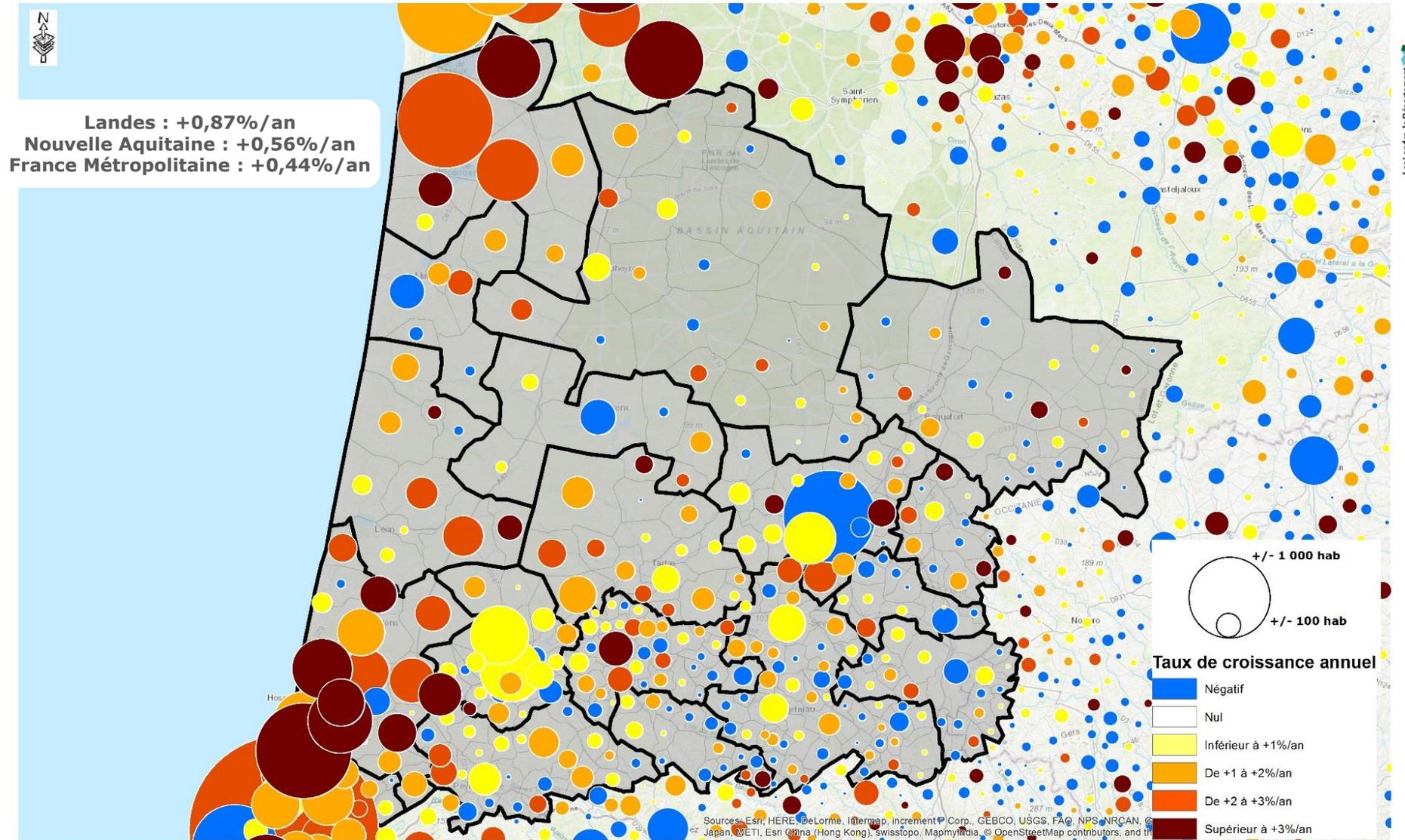
Les principales causes de cette situation :

- des « territoires » aux réalités sociodémographiques et à l'accès aux services inégaux:
- un étalement urbain généralisé :
 - un habitat essentiellement pavillonnaire et périphérique;
 - des zones commerciales en périphérie des villes et des bourgs;
 - une périurbanisation favorisée par des infrastructures routières performantes.

Densité démographique moyenne 2016

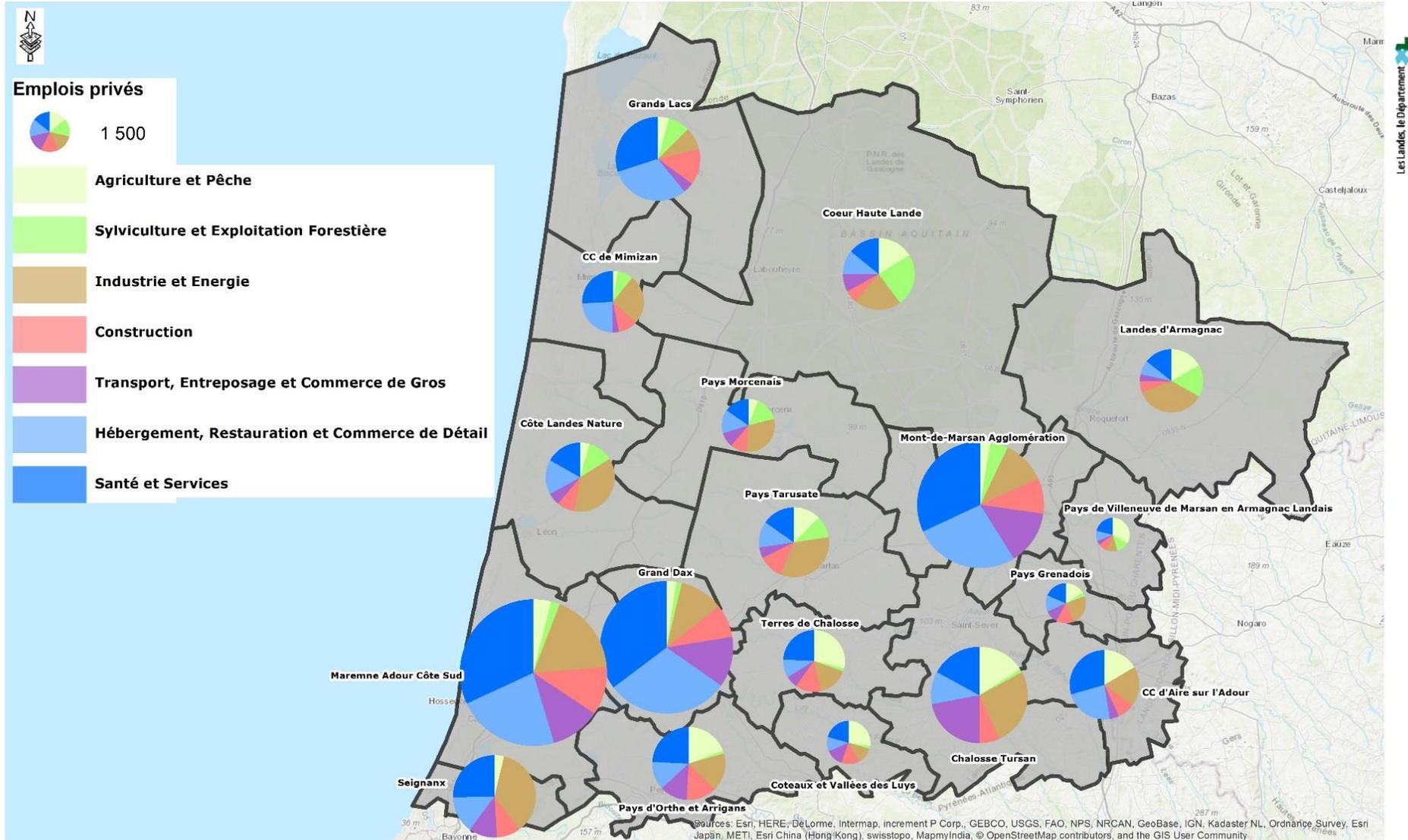


Evolution de la population 2011-2016

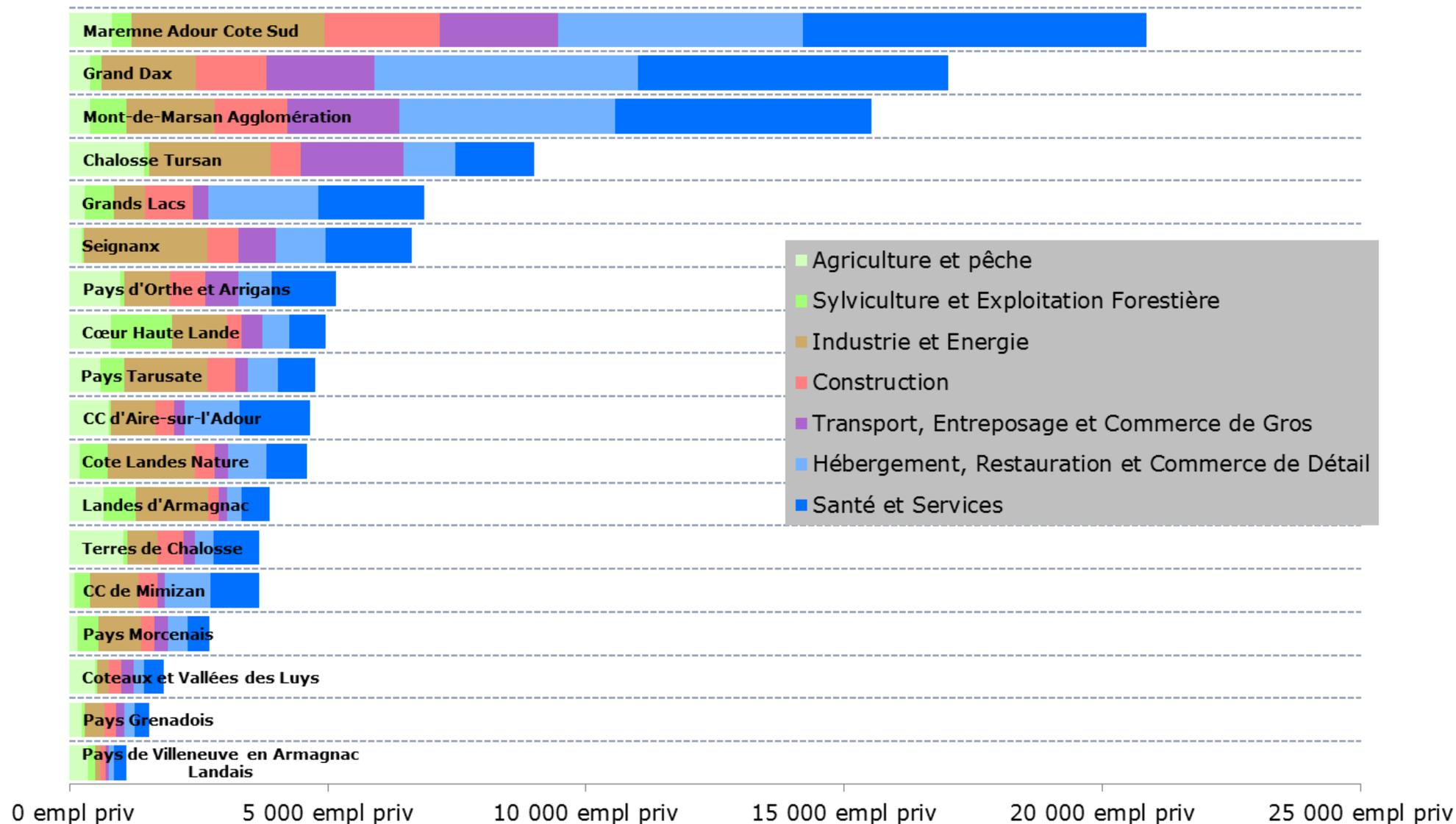




Répartition de l'emploi privé par secteurs



Répartition de l'emploi privé par secteurs



Source : ADAACL SCT, Observatoire de l'Economie Territoriale, Janvier 2018

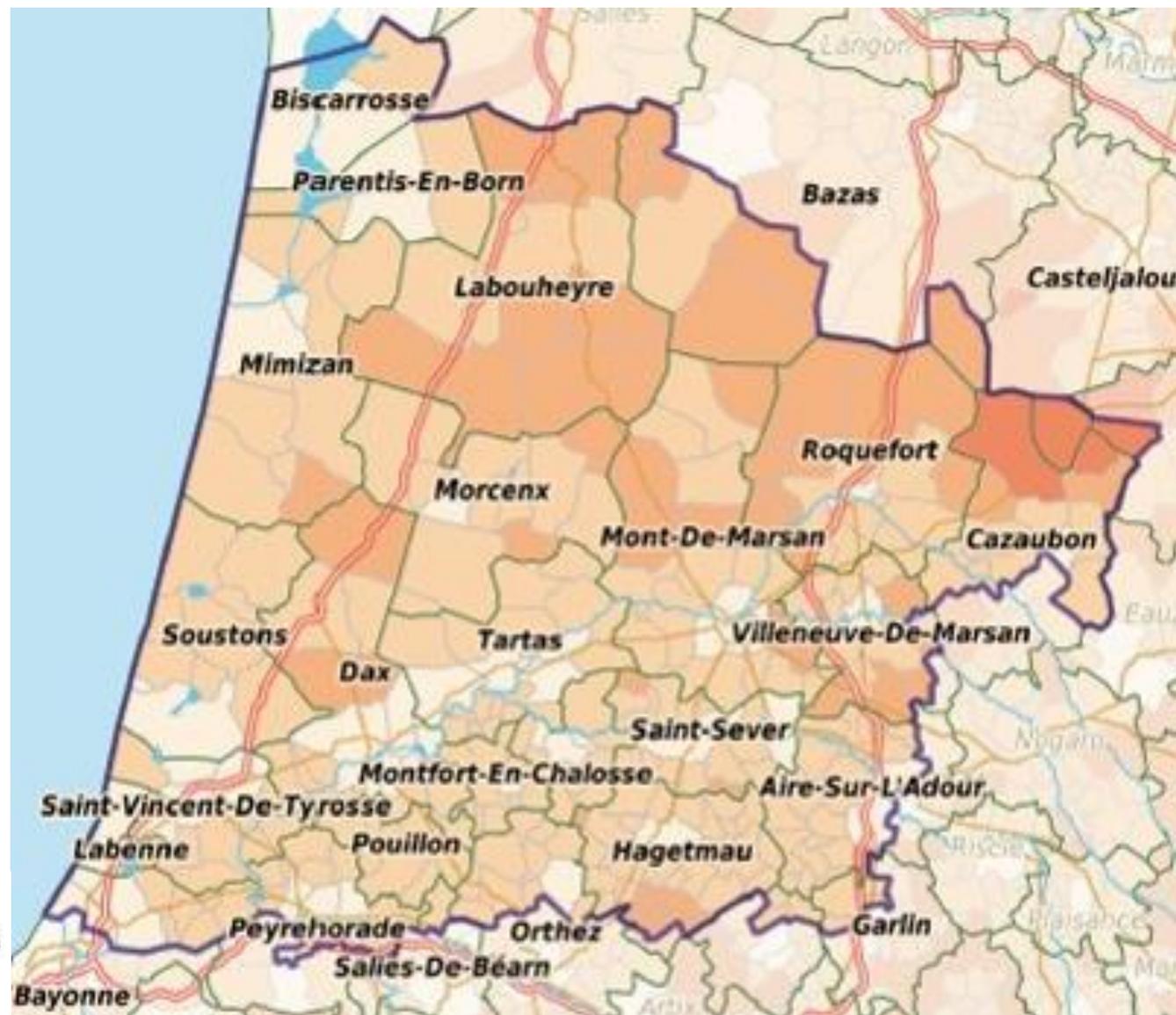
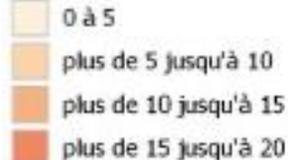
Temps d'accès médian aux équipements du panier « vie courante »

Composition du panier « vie courante » :

- Banque, Caisse d'Epargne
- Ecole de conduite
- Coiffure
- Restaurant
- Police, gendarmerie
- Bureau de Poste, relais de Poste, agence postale
- Supermarché
- Boulangerie
- Librairie, papeterie, journaux
- Station-service
- Epicerie, Supérette
- Collège
- Ecole maternelle
- Ecole élémentaire
- Médecin omnipraticien
- Chirurgien- dentiste

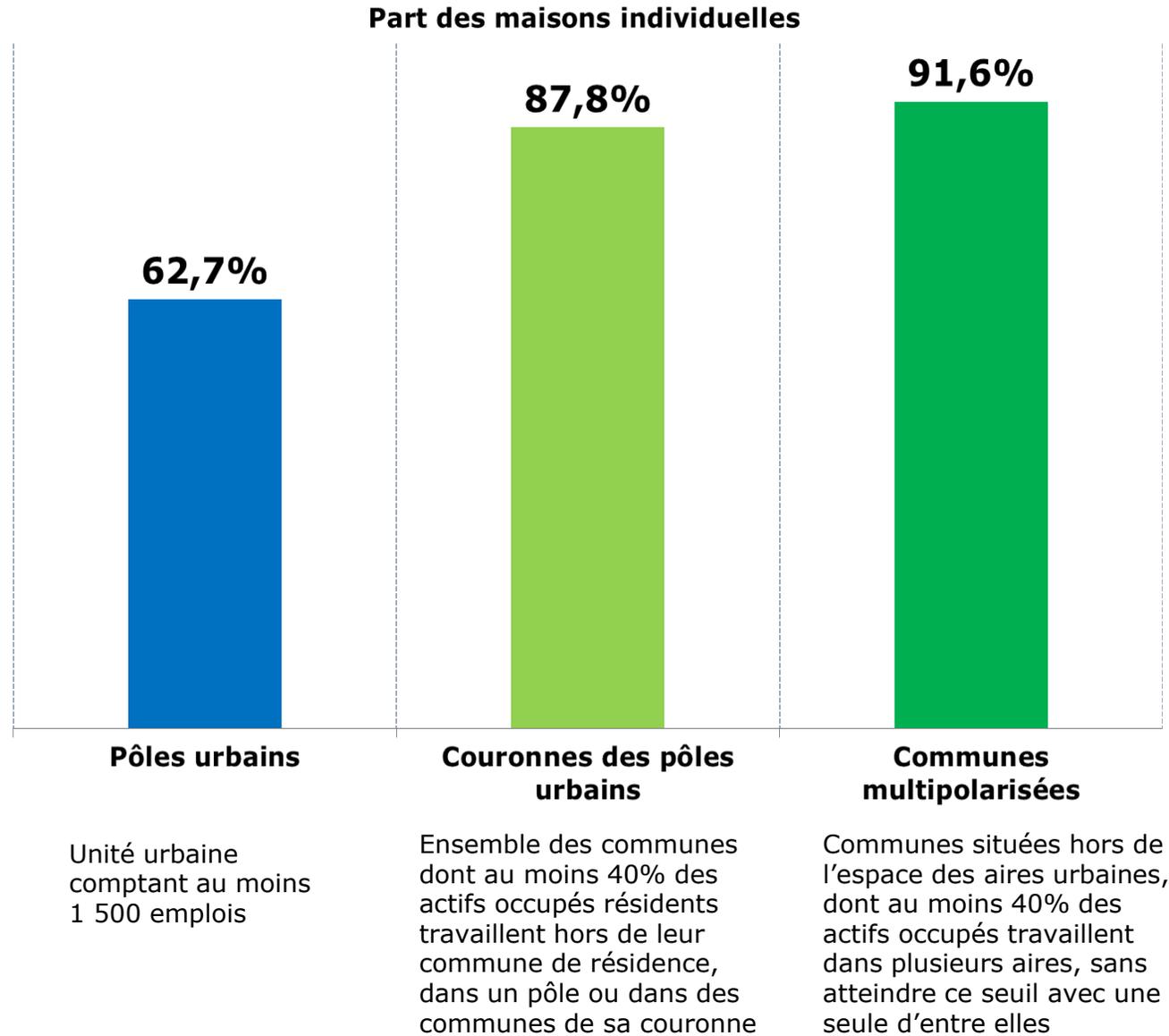
Communes des Landes

Temps d'accès médian en minutes



Source : Schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au public des Landes

Un habitat essentiellement pavillonnaire

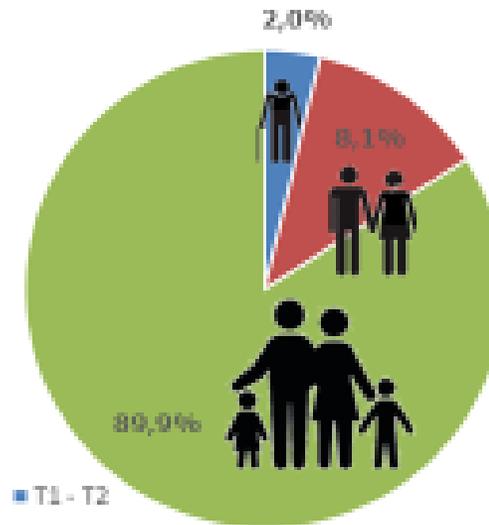




Des logements souvent inadaptés à la demande... Exemple d'un territoire rural

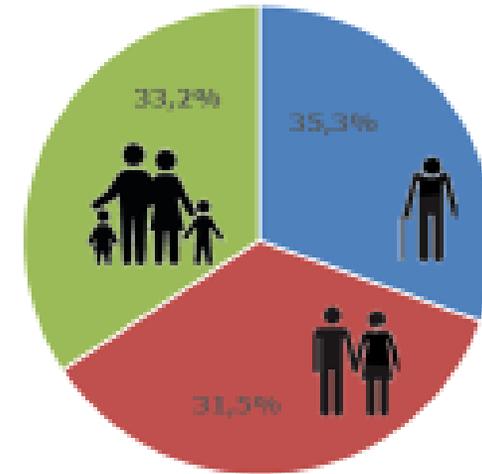
OR ...

TYPLOGIES DES RESIDENCES
PRINCIPALES



- T1 - T2
- T3
- T4 et plus

REPARTITION DES MENAGES



- 1 personne
- Couple (2 pers)
- Ménages de 2 pers et plus

Une offre de logements destinée à 1 ménage sur 3 (composé de 2 personnes et plus)

Quelle offre pour 2 ménages sur 3 ?

Densité et typologie des logements en lotissement

2004/2008

Surface totale : 3,5 Ha

Logements : 22

Niveaux : 1 à 2

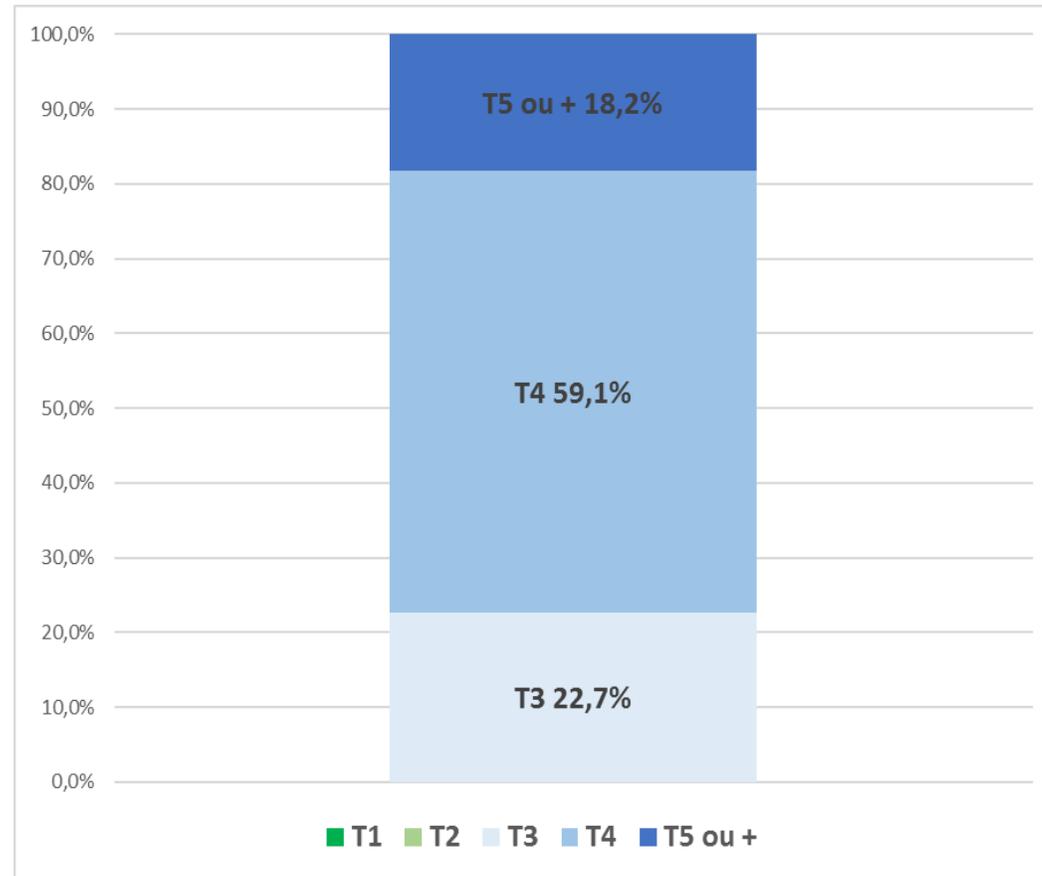
Emprise au sol des bâtis : 10%

Densité : 6 lgts/Ha



exemple d'Aire sur l'Adour

Typologie des logements



Source : ADAACL SCT, DDFIP MAJ 2016, BD Ortho @IGN 2015

Densité et typologie des logements en centre-bourg

1350/2013

Surface totale : 5,6 Ha

Logements : 149

Niveaux : 1 à 3

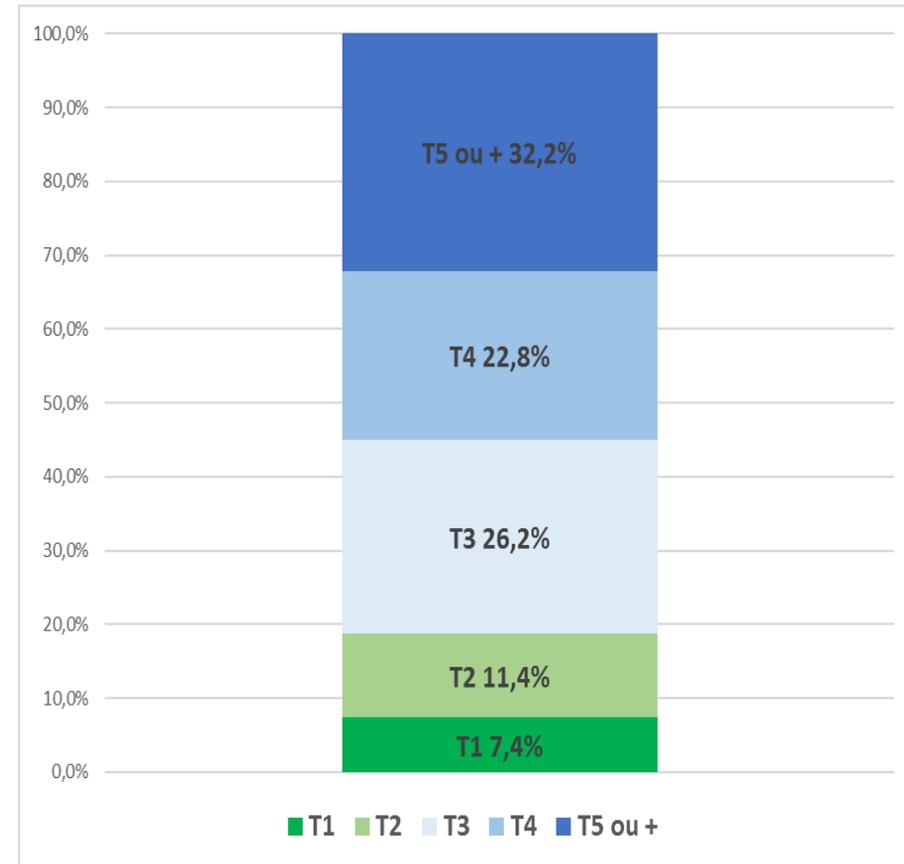
Emprise au sol des bâtis : 35%

Densité : 27 Igts/Ha



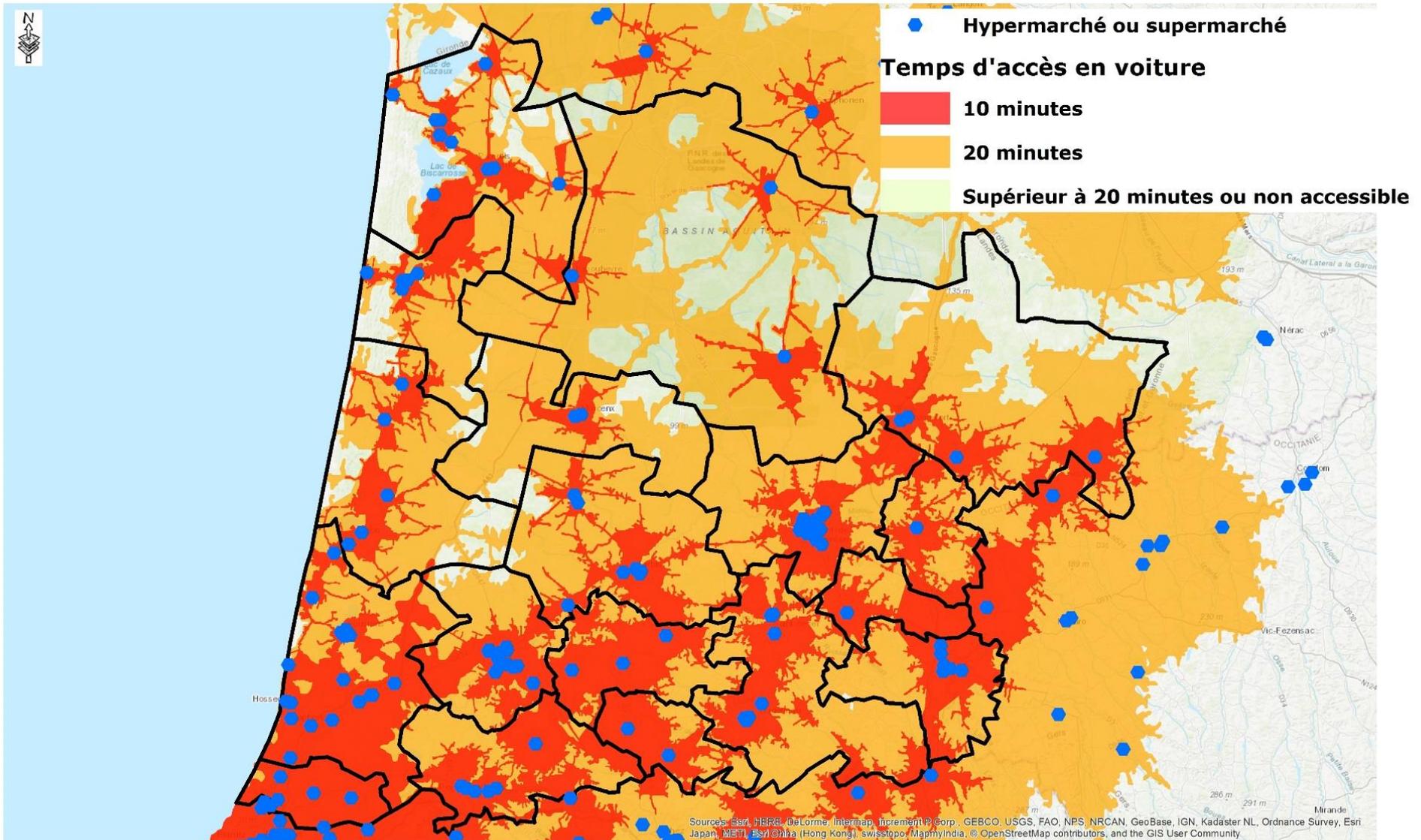
exemple de Labastide d'Armagnac

Typologie des logements



Source : ADAACL SCT, DDFIP MAJ 2016, BD Ortho @IGN 2015

Accessibilité aux hypermarchés (2 500m² et plus) et supermarchés (de 400 à 2 499m²)

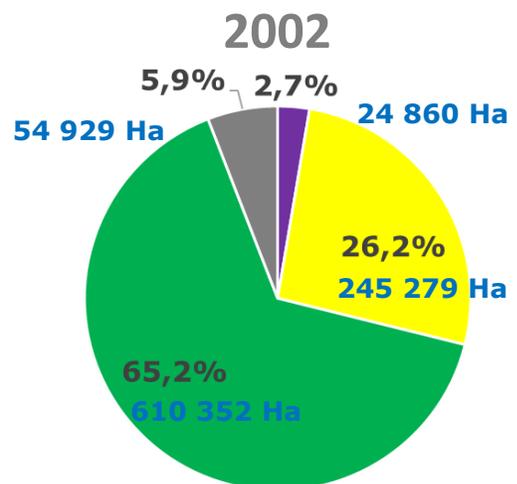


Sources: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, Mapbox India, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

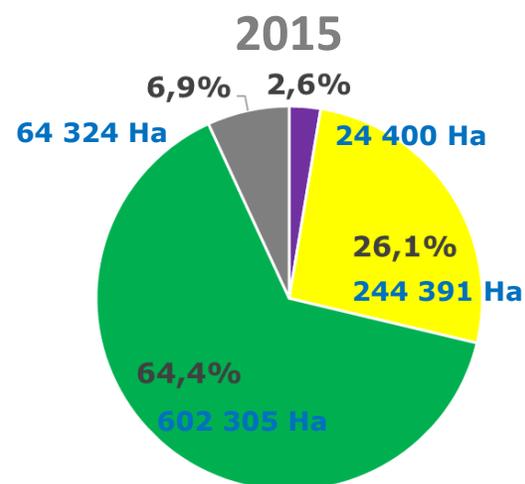
Les conséquences :

- Une consommation de terres agricoles/forêts et des espaces naturels;
- Une banalisation des paysages urbains et perte d'identité des territoires;
- Une dépendance toujours plus forte à la voiture ;
- Des populations vulnérables de fait enclavées (personnes âgées, personnes les plus démunies, etc.);
- Un désinvestissement dans l'habitat ancien, devenu inadapté aux aspirations actuelles.

Répartition et consommation des espaces NAFU Département des Landes : 935 420 Ha



■ Espaces Naturels ■ Espaces Agricoles
■ Espaces Forestiers ■ Espaces Urbains



■ Espaces Naturels ■ Espaces Agricoles
■ Espaces Forestiers ■ Espaces Urbains

Entre 2002 et 2015 :

Espaces artificialisés Urbains : **+ 9 400 ha** (+17,1%)
+ 820 ha/an entre 2002 et 2009
+ 610 ha/an entre 2009 et 2015

Espaces Forestiers : **- 8 000 ha** (-1,3%)

Espaces Agricoles : **- 900 ha** (-0,4%)

Espaces Naturels : **- 500 ha** (-1,9%)

Source : OCS, GIP ATGeRi, GIP Littoral Aquitain – 2002, 2009, 2015

Une forte dépendance à la voiture

91% des ménages sont équipés d'au moins une voiture
Plus fort taux de France

46% des ménages sont équipés de 2 voitures ou plus
2^{eme} taux de France

86% des actifs utilisent leurs voitures pour se rendre au travail
Plus fort taux de France

Rappel :

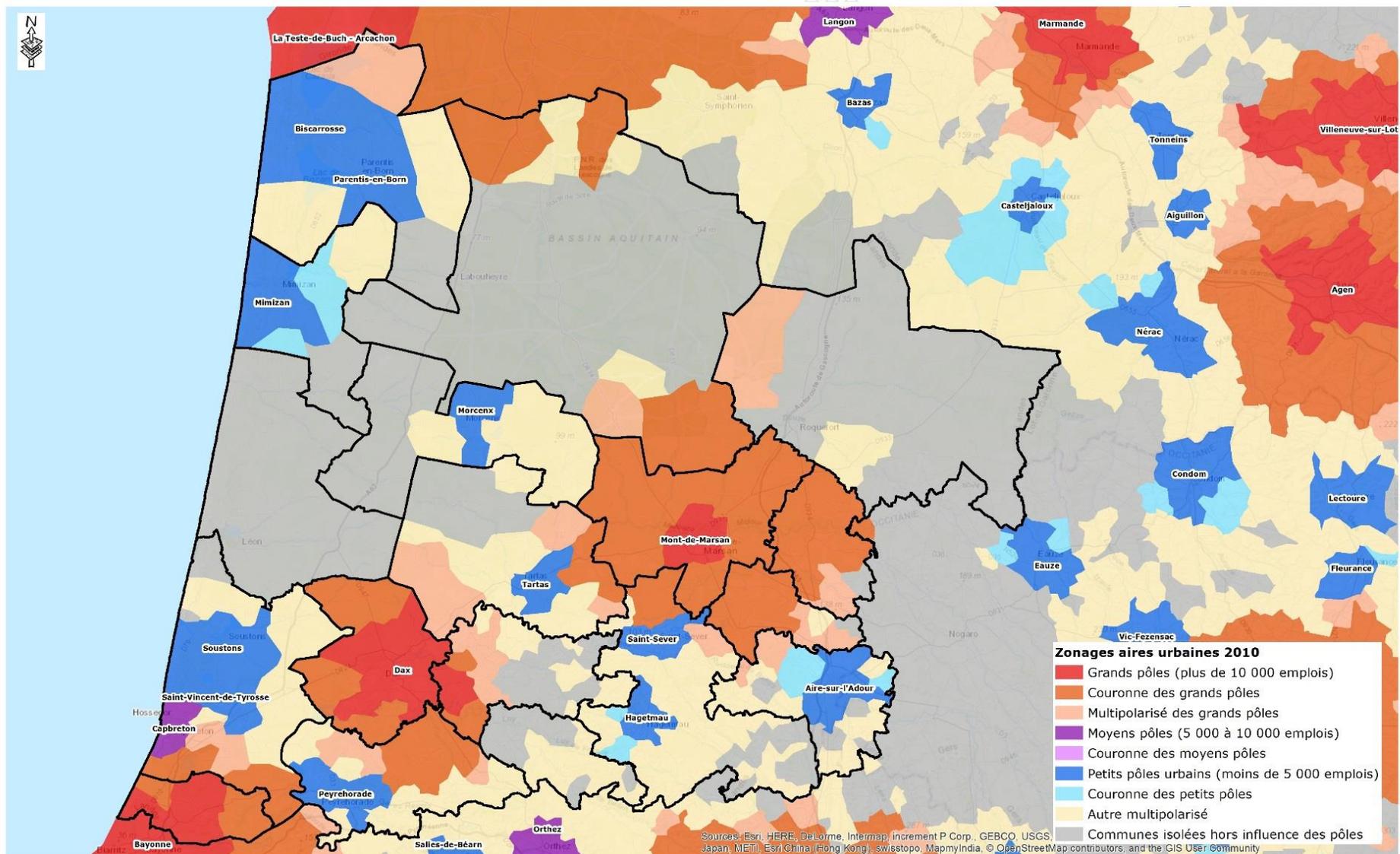
La revitalisation des centres-villes/centres-bourgs, un enjeu majeur car il en va :

- du maintien du maillage des pôles de service ;
- de la préservation de notre patrimoine urbain et architectural ;
- de la maîtrise de :
 - la consommation des espaces agricoles et forestiers ;
 - des coûts d'exploitation des services urbains ;

Revitalisation centre ville / centre bourg

- Un maillage territorial avec des cibles à privilégier :
 - Le zonage des aires urbaines: 2 grands pôles et 12 moyens et petits pôles
 - Un Département qui compte 30 Bassins de vie
 - Un niveau d'équipements selon l'INSEE qui dénombre 110 Centralités :
5 Pôles supérieurs , 25 Pôles intermédiaires , 80 Pôles de proximité
 - Une planification territoriale des SCOT ou PLUI , où l'on identifie 65 Pôles d'équilibre et centralités secondaires
 - La nécessité d'un choix concerté avec les Intercommunalités afin de déterminer les communes éligibles au dispositif départemental

Les aires d'influence des villes

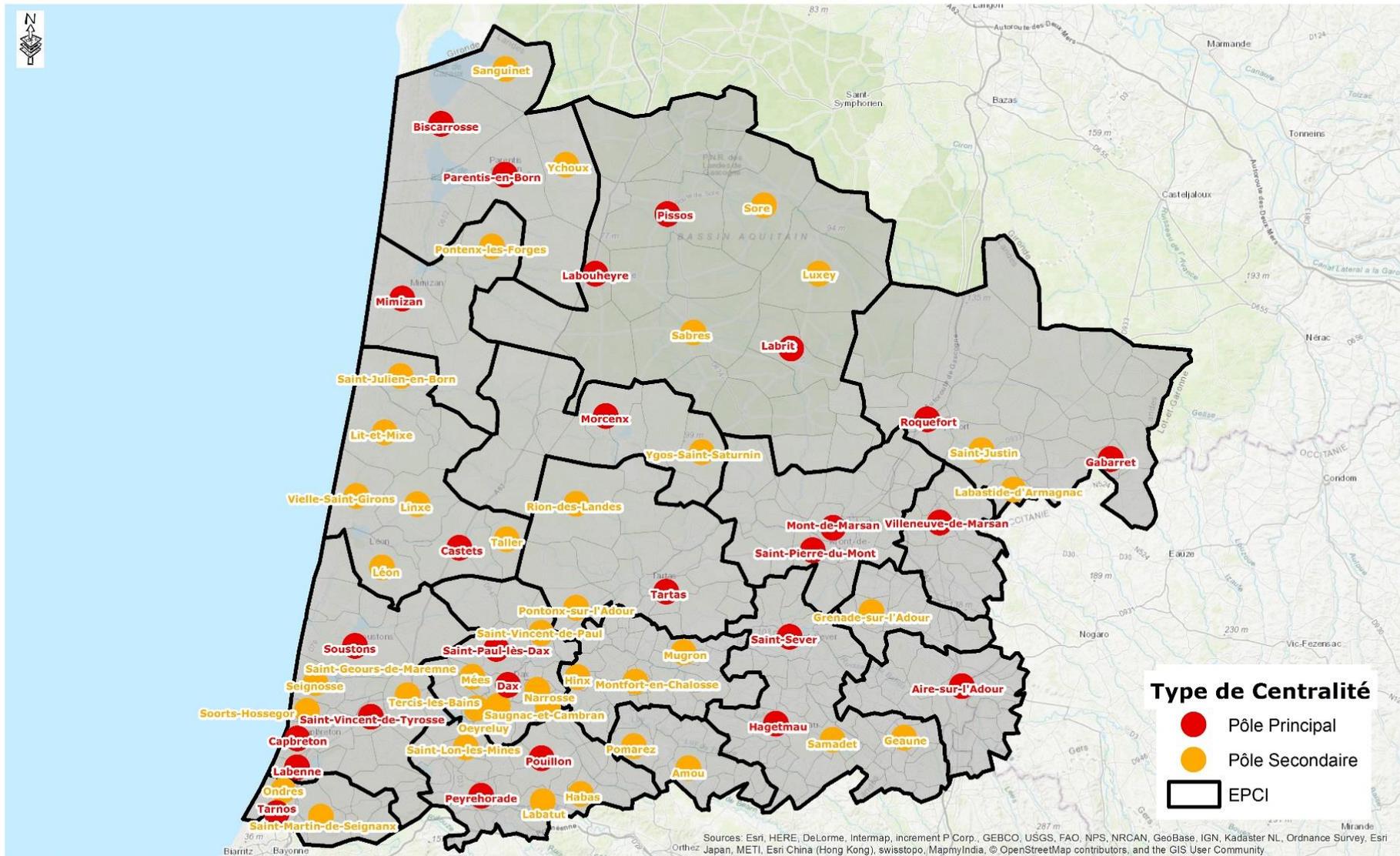


Zonages aires urbaines 2010

- Grands pôles (plus de 10 000 emplois)
- Couronne des grands pôles
- Multipolarisé des grands pôles
- Moyens pôles (5 000 à 10 000 emplois)
- Couronne des moyens pôles
- Petits pôles urbains (moins de 5 000 emplois)
- Couronne des petits pôles
- Autre multipolarisé
- Communes isolées hors influence des pôles



Les principales centralités extraites de la lecture des SCot



Revitalisation centre ville / centre bourg

**LES DISPOSITIFS DE L'ETAT,
DE LA REGION NOUVELLE AQUITAINE
ET DU DEPARTEMENT DES LANDES**

En cours ou à venir

La redynamisation des centres-bourgs

Une priorité nationale inscrite dans les contrats de ruralité

✓ **Le contrat de ruralité** est un nouveau dispositif créé en 2016 par le 3^{ème} comité interministériel aux ruralités

✓ Il poursuit un double objectif :

- l'élaboration de projets de territoires partagés, cohérents et opérationnels sur la base d'un diagnostic des besoins
- la déclinaison de mesures de soutien à la ruralité.

✓ Le contrat de ruralité s'articule autour de six axes jugés prioritaires par le Gouvernement :

l'accès aux services et aux soins

la redynamisation des centres-bourgs

le développement de l'attractivité

les mobilités locales

la transition écologique et énergétique

la cohésion sociale

216 millions d'euros du fonds de soutien à l'investissement local (FSIL) sont dédiés aux contrats de ruralité pour la période 2017-2020.

La redynamisation des centres-bourgs

Une priorité locale inscrite dans les contrats de ruralité dans les Landes

✓ De nombreuses communes du département, notamment rurales, ont besoin d'un accompagnement et d'un soutien accru de l'État qui se traduit par l'exercice d'une mission de conseil, d'appui, d'animation en amont et en aval des concours financiers apportés.

✓ Lancement du dispositif des contrats de ruralité dans les Landes à l'occasion de la conférence départementale aux ruralités organisée à l'initiative du préfet le 16 septembre 2016

Mise en exergue de l'intérêt d'une contractualisation Etat – PETR – EPCI inédite au plan infra-départemental

✓ **5 contrats de ruralité ont été signés** dans le département dont 3 portés par des PETR : PETR Haute Lande, PETR Landes Nature Côte d'Argent, PETR Adour Chalosse Tursan, CC Pays d'Orthe et Arrigans, CA Mont-de-Marsan agglomération

En 2018, **6 669 383 € d'aides à l'investissement** ont été accordés en faveur de projets identifiés dans les contrats de ruralité sur un total de 17 640 024 € .

La redynamisation des centres-bourgs

Une priorité identifiée dans le cadre de l'examen des demandes de DETR et DSIL présentées par la collectivités

✓ **La dotation d'équipement aux territoires ruraux est un outil privilégié pour soutenir l'investissement en milieu rural.**

La revitalisation et la requalification du cadre de vie des centres bourgs sont identifiées comme une catégorie d'investissement éligible (cat.1 patrimoine bâti et urbanisme).

✓ Tous les EPCI à fiscalité propre et toutes les communes des Landes sont éligibles à la DETR sauf Mont-de-Marsan, Dax, Castets et Tarnos.

✓ La commission des élus réunie le 1^{er} octobre 2018 a réaffirmé la nécessité de proposer des dossiers qui présentent une approche globale de redynamisation / réhabilitation de centre bourg et qui ont fait l'objet d'une étude préalable portant sur l'attractivité du territoire.

Cette approche est retenue dans le cadre de l'examen des 280 dossiers qui ont été reçus dans le cadre de l'appel à projets 2019.

La redynamisation des centres-villes et centres-bourgs favorisée par d'autres dispositifs portés par l'Etat

Exemples d'intervention :

✓ Dans le cadre d'appels à projets :

- AMI centres-bourgs ;
- Action Cœur de ville : conventions signées en septembre 2018 avec Dax et Mont-de-Marsan.

✓ Dans le cadre des opérations ANRU :

Opération d'aménagement et réalisation d'équipements publics sur les quartiers du Peyrouat et de la Moustey. Depuis l'opération lancée en 2007 les concours de l'État se portent à 15 millions d'euros.

✓ Dans le cadre des opérations de l'ANAH :

En 2018, soutien à l'ingénierie des intercommunalités et des communes pour un montant de 222 299 euros.

✓ Dans le cadre des interventions de la CDC via sa filiale Banque des territoires :

En 2018, les prêts accordés aux collectivités landaises s'élèvent à 9,9 millions d'euros. La CDC intervient parallèlement en cofinancement d'études.



Revitalisation
Centres Villes
Centres Bourgs

ORIENTATIONS

Revitalisation centre ville / centre bourg



- Cibles : Les CV/CB en situation de dévitalisation. (vacance logement / vacance commerciale)
- Objectif : Agir sur les principaux champs d'actions, dans une logique de « projet intégré »:
 - Conforter / retrouver les fonctions de centre pour un territoire,
- ECONOMIQUE : privilégier et accompagner l'implantation d'activités économiques dans les centres villes compatibles avec les potentialités de l'espace urbain.
- HABITAT/ LOGEMENT : retrouver des habitants dans les centres villes
- SERVICES : implanter / maintenir des services aux publics (maison de santé, maison des services au public, fonctions administratives, culturelles...)
- IDENTITE : conforter les centres villes dans leurs spécificités patrimoniales (urbaines et sociales)
 - Développer une logique de projet multisectorielle et pluri partenaires
 - Gérer des temporalités variables liées aux natures des actions.
- *Une nécessité de pilotage et de gouvernance avec une ingénierie de qualité qui fait souvent défaut dans les centralités intermédiaires et de proximité*

Revitalisation centre ville / centre bourg

- 3 échelles d'intervention en apportant une plus-value spécifique
- en faveur des centralités intermédiaires en difficulté.

1 Villes moyennes : Plan gouvernemental « action « Cœur de ville »

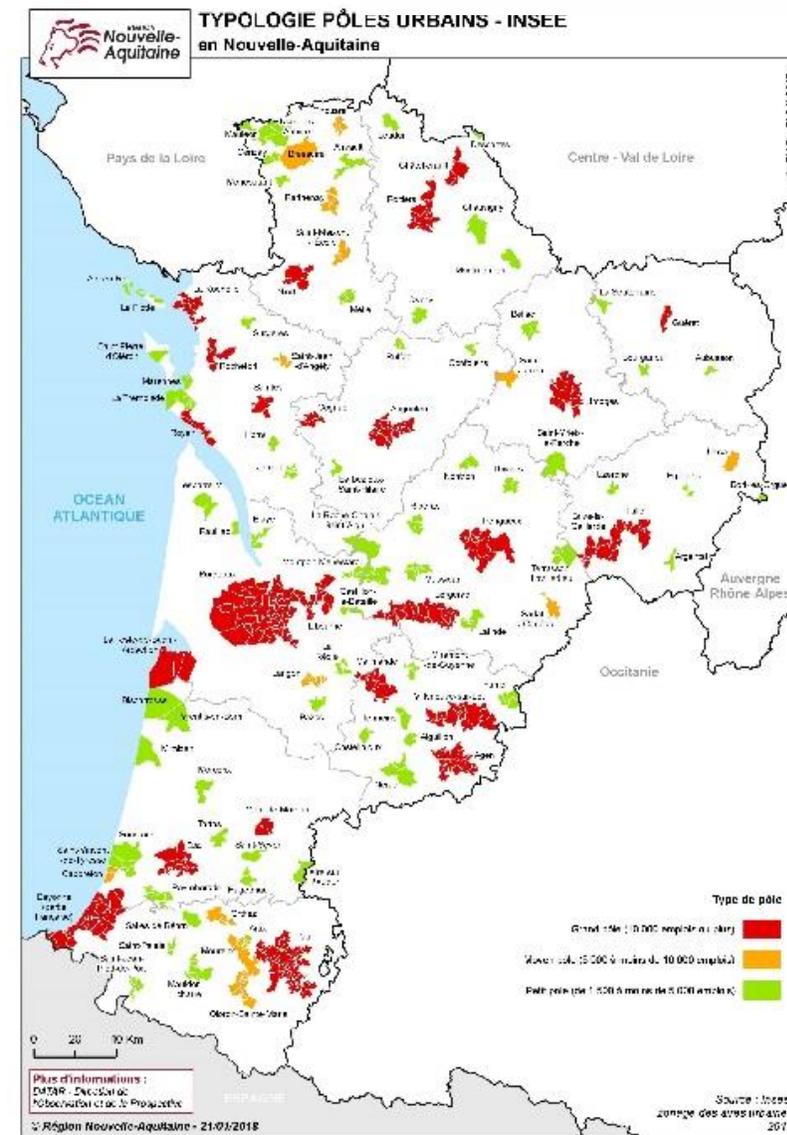
- 22 villes/agglomérations - Soutien régional apporté aux opérations du plan
- « action cœur de ville » éligibles aux politiques sectorielles régionales.

2 Centralités intermédiaires (petites villes): moyens et petits pôles urbains* (INSEE)

- Accompagner les démarches stratégiques intégrées de
- revitalisation se traduisant par un plan d'actions multisectoriel.
- Soutien à l'ingénierie, déficit d'opération sur ilots stratégiques, ingénierie et soutien aux actions en faveur du commerce et de l'artisanat. + soutien Datar (MSAP, MSP, Halles et marchés, Tiers lieux, + politiques sectorielles fléchées : logement, rénovation énergétique, tourisme,

3 Centralités de proximité (bourgs) :

- Soutenir les communes notamment dans leurs efforts de
- développement et de maintien de services au public.
- (Gestion dans le cadre des contrats territoriaux de cohésion)
- Soutien à l'ingénierie mutualisée dans le cadre des territoires de projet, ingénierie et soutien aux actions en faveur du commerce et de l'artisanat + soutien Datar MSAP, MSP, Halles et marchés, Tiers lieux...+ politiques sectorielles fléchées : logement, rénovation énergétique, tourisme,



Revitalisation centre ville / centre bourg

- **Proposition pour une intervention du Département :**
 - Un prérequis , la mise en œuvre d'une ingénierie : moyens humains dédiés où la réalisation d'un plan de référence / schéma d'aménagement comprenant :
 - Un diagnostic des forces et faiblesses , mise en évidence des symptômes de la dévitalisation
 - Un programme d'actions chiffré et échelonné dans le temps
 - Une dotation spécifique au projet de revitalisation dont l'enveloppe maximum allouée au plan d'actions sera de :
 - **Ville moyenne : 350 000 €**
 - **Moyens et petits Pôles urbains : 300 000 €**
 - **Autres centralités ou pôles de proximité : 250 000 €**

Revitalisation centre ville / centre bourg

- **Proposition pour une intervention du Département**
 - Durée maximum : 5 ans
 - Le choix des opérations aidés par le Département se fera à l'aune du programme d'actions pluriannuel présenté par la commune .
 - Un programme d'actions multisectorielles élaboré dans une démarche de projet en concertation avec l'intercommunalité.
 - Le taux de subvention départemental par opération sera au maximum de 40 %

Revitalisation centre ville / centre bourg

- **Proposition pour une intervention du Département (suite)**
 - Le cumul possible avec des aides de l'Union Européenne , de l'Etat , de La Région
 - Maitrise d'Ouvrage : commune , EPCI , Délégué
 - Au regard des compétences départementales, les actions éligibles devront porter sur au moins 2 des 4 thématiques suivantes : Habitat , Commerce-Services , Espaces publics-Mobilités , Services à la population
 - L'intervention du Département comprendra la dotation de revitalisation et les aides sectorielles des différentes directions sur des opérations éligibles aux règlements en vigueur

MERCI DE VOTRE ATTENTION

REVITALISATION CENTRE VILLE / CENTRE BOURG
RENCONTRE AVEC LES INTERCOMMUNALITES

8 février 2019