



COLLOQUE
« REVITALISATION DES CENTRES-VILLES ET DES CŒURS DE BOURGS »
BORDEAUX - 5 DÉCEMBRE 2019

MOT D'ACCUEIL
Aymar de GERMAY,
Délégué général du Think Tank « Territoire et Consciences »

Bonjour à toutes et à tous. Je vous souhaite la bienvenue au nom du Think Tank « Territoire et Consciences » et vous remercie de votre présence. Je voulais remercier Marie-Claude Agullana, Maire de Le Tourne et Conseillère Départementale du canton de l'Entre-Deux-Mers, qui représente Monsieur Jean-Luc Gleyze, Président du Conseil Départemental de Gironde et bien sûr remercier le Département de nous accueillir dans cet amphithéâtre mis à notre disposition et d'avoir facilité l'organisation de ce colloque.

Je voulais également remercier le partenaire du Think Tank, la Banque des Territoires – qui l'accompagne tout au long de l'année dans l'ensemble des actions que nous menons et qui seront rappelées tout à l'heure par Philippe Laveix – pour leur soutien durable et leur participation aujourd'hui puisque c'est un thème évidemment sur lequel ils sont très impliqués. Le déroulé de ce colloque se fera en plusieurs temps : après le mot d'accueil de Madame Agullana, Philippe Laveix, le Président du Think Tank, prendra la main et vous expliquera à la fois les actions et l'origine de ce Think Tank ainsi que le contexte de ce colloque.

Ensuite, Maître Delphine Detrieux vous présentera le diagnostic et les propositions qui ont été formulées par les notaires lors de leur congrès de Cannes au printemps 2018 à propos des enjeux territoriaux et, bien sûr, en se rapprochant du sujet du jour : cette question importante de la revitalisation des cœurs de bourg et centres-villes, qui traite de l'attractivité des villes de France et qui est centrale dans la qualité de vie de nos concitoyens.

Il y aura ensuite deux tables rondes : une table ronde des experts qui aborderont ces enjeux de revitalisation et une table ronde d'élus et de représentants de collectivités qui évoqueront leurs expériences.

Voilà pour ce petit mot d'accueil je suis heureux d'ouvrir ce colloque et vous remercie encore de votre présence.

MOT DE BIENVENUE
Marie-Claude AGULLANA
Maire de Le Tourne et Conseillère Départementale de la Gironde

Bonjour à toutes et tous.

Je suis très heureuse de représenter le Président Jean-Luc Gleyze.

Effectivement la revitalisation du centre-ville et des cœurs de bourgs est une thématique importante pour le Département de la Gironde, en ce qui concerne l'aménagement et l'équilibre des territoires. Le Département est le premier partenaire des communes, à travers des dispositifs qui existent déjà, pour redynamiser les paysages à l'image de la Convention d'Aménagement de Bourg ou le Contrat de Ville d'Équilibre – je salue d'ailleurs Bruno Marty, Maire à La Réole – et les Actions cœur de ville.

Alors, bien sûr, il est important de revitaliser les centres-bourgs qui sont un véritable levier pour l'attractivité des communes. Cela répond à plusieurs enjeux :

- d'abord le logement bien sûr,
- puis le commerce également, en luttant contre l'expansion des zones commerciales périphériques,
- et évidemment en prenant en compte les enjeux environnementaux pour préserver le cadre de vie des habitants.

Voilà ce que je souhaitais dire aujourd'hui, je tiens à remercier « Territoire et Consciences » d'avoir choisi d'aborder cette question cruciale, d'actualité et d'avenir.

PROPOS INTRODUCTIFS
Maître Philippe LAVEIX
Notaire à Sauveterre-de-Guyenne et Président du Think Tank
« Territoire et Consciences »

Mesdames et Messieurs,

C'est un vrai plaisir d'ouvrir ce colloque à Bordeaux dans cet amphithéâtre du Conseil Départemental de la Gironde, pour avoir été élu dans une commune de ce Département pendant 25 ans, avoir occupé durant plus de 13 ans la Vice-présidence d'un syndicat du logement qui regroupait plus de 100 communes rurales et qui a créé une maison de l'Habitat, et pour y avoir présidé la Chambre des notaires.

Alors, vous imaginez d'autant plus mon plaisir de débattre ici sur le thème de « la revitalisation des centres-villes et des cœurs de bourgs ».



Merci au Conseil Départemental de la Gironde de nous accueillir. Je sais ô combien ce sujet concerne le Département de la Gironde et son Président, et combien il semble essentiel dans l'avenir de notre territoire.

Un grand merci aussi à tous nos intervenants, qui nous ont rejoint malgré les difficultés de déplacement en cette journée originale pour organiser une grève nationale le jour de notre colloque. Merci plus particulièrement à Bruno Marty qui nous a appuyé pour organiser ce colloque, à Delphine Detrieux qui a remplacé au pied levé Christophe Sardot, empêché de nous rejoindre, et puis à Aymar de Germay, notre Délégué général et à l'équipe de Hâ-Hâ & Associés, notre agence de presse.

J'utilise bien volontairement ce mot de territoire au singulier, car même si nos territoires sont multiples, quand il s'agit de notre futur, de notre avenir, il devient unique. Qu'il soit rural, urbain ou qu'il dépende de métropole, je suis convaincu qu'il s'agit d'un seul et unique territoire en raison de son interdépendance.

Que serait une métropole au milieu d'un désert rural ?

Que seraient nos campagnes sans un centre urbain actif de proximité ?

Mais pourquoi une association émanant à l'origine du Conseil Supérieur du Notariat et des congrès des notaires de France se préoccupe de notre ou de nos territoires ?

Parce que les 12 500 notaires et leurs 55 000 collaborateurs sont déployés sur l'ensemble de notre pays, et que le notariat est présent dans plus de 70 % des pays du monde.

Parce que tous les jours, dans nos études, nous traitons de question d'urbanisme, d'environnement, de protection, de numérique, de logement, d'entreprise et de famille, de forêt, d'agriculture et de financement.

C'était d'ailleurs l'essentiel des sujets traités par l'équipe du Congrès des notaires de France en 2018, intitulé le « Le territoire demain ».

Nous avons pu faire des propositions juridiques très concrètes, nous l'avons encore fait comme lors du Congrès cette année à Bruxelles, qui a traité de l'international, et nous le ferons l'année prochaine à l'occasion du Congrès de Paris sur la protection.

Les rapporteurs de ces congrès sont des experts sur tous ces sujets et nous sommes ou nous serons accompagnés par des universitaires, des magistrats, des avocats, et au-delà du monde du droit, par des économistes, des géographes, des sociologues, des historiens, des élus ou des chefs d'entreprise pour partager nos expériences, nos idées et construire ensemble notre territoire pour demain.

Nous participons ainsi depuis l'intimité de nos études jusque dans le débat démocratique à l'élaboration des politiques publiques.

Notre think tank est un cercle de réflexions et de propositions traitant du sujet du ou des territoires tant au niveau juridique, économique, financier, social et environnemental :



- en produisant des ouvrages, des articles, des rapports et en procédant à leur diffusion ;
- en organisant ou en participant à des colloques, des séminaires, des débats ;

Nous avons organisé un premier colloque à la Maison de l'Industrie à Paris, le 4 juillet, sur « l'Agriculture urbaine » et nous devons remettre prochainement à l'Association des Maires de France un premier livre blanc diffusé sur le web sur notre approche du territoire demain.

Des ouvrages vont suivre dans les prochains mois sur l'agriculture, la ville et la forêt, sur la question de la mobilité, et sur toutes les questions qui se posent dans les territoires transfrontaliers. Nous allons aussi travailler sur un ouvrage à destination des maires sur toutes les questions d'extranéité qui les concernent.

Mais pourquoi les notaires et leurs partenaires s'engagent aujourd'hui concrètement sur toutes ces questions de territoires ?

Parce qu'il semble qu'il y ait un énorme quiproquo. Un sondage réalisé il a quelques temps par Sciences politiques à propos des cadres de vie souhaités par les Français, donne ces résultats :

45 % des français interrogés voudraient vivre dans des villages, 41 % dans des villes moyennes et 13 % seulement dans des métropoles.

Pourtant nos perspectives ne sont pas du tout celles-ci. En 2050, 80 % de la population de l'humanité devrait vivre dans des métropoles. Entre 2050 et 2080, 200 mégapoles devraient concentrer la majeure partie de la population urbaine dont la plus importante devrait regrouper 1 milliard d'habitants.

Nous le voyons tous les jours en ce moment : **la concentration de l'habitat dans certaines zones et l'urbanisation décalée par rapport à la configuration naturelle sont une des raisons des inondations et des catastrophes.**

Au fond, on a dit « il n'y a pas de catastrophes naturelles, il n'y a que des tragédies humaines », et donc, du point de vue humain, plus on regroupe les populations, plus on éloigne les gens les uns des autres et l'on confond allègrement espace virtuel et espace vital.

L'homme hors sol est un homme malheureux. On sait que persister dans la concentration des populations est une erreur et que l'hyper métropolisation est une impasse. **Mais les États ont choisi les métropoles alors que les populations choisiraient les villes moyennes.**

Alors nous devons proposer d'autres voies et le droit de l'urbanisme, de l'immobilier doit non pas s'adapter, mais anticiper ces alternatives et mieux distribuer notre environnement, nos lieux de vie et de travail.

Jean Christophe FROMANTIN, maire de Neuilly-sur-Seine et auteur de plusieurs ouvrages – dont je reprends un peu les propos aujourd'hui – a déclaré : « il faut mettre la ville dans la campagne et non pas l'inverse ».



Dans ces conditions, nous savons bien qu'il faudrait gérer les exclamations matinales du coq Maurice, les odeurs des vaches et leurs environnements, et les revendications des anciens citoyens qui ont quitté les sonorités urbaines sans accepter celles plus naturelles de nos campagnes.

Mais pour l'heure, vous le savez, l'État a lancé le plan « Action cœur de ville » qui suscite beaucoup de convoitise parmi nos villes moyennes, lesquelles concentrent 23 % de la population française et 26 % de l'emploi.

L'appui au projet de chaque commune repose sur des cofinancements apportés par les partenaires dont 1 milliard € par la Caisse des Dépôts en fonds propres et 700 millions en prêts.

Ce plan porte notamment sur la réhabilitation des logements en centre-ville, sur le développement d'une nouvelle offre commerciale au cœur des villes et sur un accompagnement dans la transition numérique.

Tous ces sujets nous concernent.

Alors, par cet après-midi tourmenté, essayons ici et ensemble de prendre un peu de hauteur. C'est là, disait le général de Gaulle, que c'est le moins encombré.

**PRÉSENTATION DES PROPOSITIONS DU 114ème
CONGRÈS DES NOTAIRES DE France
Maître Delphine DETRIEUX
Notaire à La Réole**

Mesdames Messieurs,

Dans le cadre de leur Congrès 2018, dont le thème était « Demain le Territoire », les notaires de France ont été amenés à réfléchir sur le devenir des villes de France.

Ils ont fait dès 2016 le constat qui semble faire consensus aujourd'hui :

- l'urbanisation galopante concentre les forces dans des métropoles de plus en plus vastes et puissantes ;
- la situation des villes moyennes, de 10.000 à 100.000 habitants, fait le grand écart entre celles qui tirent leur épingle du jeu et celles qui s'enfoncent dans le marasme ;
- quant aux petites bourgades, elles sont très souvent en grande souffrance.



Pour éviter que les déséquilibres s'agrandissent, il est fondamental que tous ceux qui concentrent le pouvoir et le savoir se penchent au chevet des villes malades, en commençant par les centres-villes et en leur rendant leur attractivité.

Dans la présentation de ce jour, nous ne nous étendrons pas sur les aides financières et les différents montages mis en œuvre par les pouvoirs publics pour aider les villes à redynamiser leur centre, principalement depuis 2017. D'autres vont le faire après nous, et ils le feront merveilleusement bien.

Mais nous alerterons juste sur un point important : **à notre sens, il n'y a pas de méthode miracle**. Ce qui peut fonctionner parfaitement dans une ville peut se révéler totalement insatisfaisant dans une autre. Il faut **comprendre les atouts et les faiblesses des cités au cas par cas** et seulement après cette phase d'analyse, il sera envisageable de proposer des solutions.

Souvent, le commerce de centre-ville est représentatif de la situation économique de la cité.

La vacance est le meilleur marqueur des difficultés commerciales des villes moyennes. En dehors des métropoles, le taux de vacance des locaux commerciaux est en constante augmentation dans les centres-villes sur les dix dernières années. Ainsi, dans les villes moyennes la part de locaux commerciaux ne trouvant pas preneur est passée de 6,1 % en 2001 à 10,4 % en 2015. Dans le centre-ville de Béziers on est passé de 9,7 % en 2001 à 24,4 % en 2015.

Le déclin des commerces de centre-ville est un cercle vicieux s'étalant sur quelques années et le phénomène est le suivant :

- **les étudiants puis habitants les plus diplômés partent vers une plus grande ville** leur offrant de meilleures perspectives d'étude et d'avenir ;
- alors **les consommateurs sont moins nombreux et souvent moins fortunés**. Le taux de pauvreté moyen, qui est de 11,8 % au niveau national, monte à 15,9 % dans les villes moyennes et plus encore dans les cœurs des villes ;
- **quelques commerces ferment à défaut de clientèle**, mais aussi parfois à cause de mauvaises conditions d'exploitation et d'un environnement défavorable, comme la pression fiscale locale, le coût du foncier et des baux commerciaux, la diminution des équipements de santé, d'éducation, de loisirs et de culture, ainsi que les difficultés d'accessibilité et de stationnement ;
- **ceux qui restent voient leur rentabilité faiblir et diminuent les animations proposées auparavant** ;
- **la population périphérique**, déçue d'un centre-ville moins attractif, **y vient moins souvent et s'habitue aux centres commerciaux installés à l'extérieur de l'agglomération**, très facilement accessibles en automobile et généralement entourés de zones d'activités. Entre 1992 et 2009, la surface totale des commerces de détail a augmenté de 58 % alors que le nombre de points de vente a diminué de 6,3 % ;

- de nouveaux commerces ferment : **les rares établissements s'installant sont des banques ou des assurances, créant des ruptures dans le linéaire commercial du centre-ville ;**
- **le chômage augmente**, fragilisant les travailleurs et appauvrissant les consommateurs, qui sont souvent les mêmes ;
- **les habitants lassés partent chercher un emploi dans la métropole voisine.** La boucle se referme ;
- **la vacance des logements fait ensuite son apparition en centre-ville**, accentuée par le fait que les individus revenant dans la commune s'installent en périphérie et ne fréquentent pas le centre-ville ;
- **des services publics ferment** eu égard au nombre déclinant d'usagers et aux réformes nationales ;
- désespérés de leur ville, d'autres habitants s'en vont vers la métropole voisine...

Alors comment sortir du cercle vicieux ? **Si l'entrée dans le cercle vicieux n'est jamais voulue, sa sortie est forcément volontariste.** Mais la volonté ne suffit pas.

Il est patent de constater que **les centres-villes qui réussissent leur redynamisation remplissent les prérequis suivants : une démographie dynamique et une situation socio-économique pas trop défavorable, voire une capacité d'attractivité de la ville au-delà de son pourtour immédiat, la demande constituant le facteur principal du développement d'un marché de consommation.**

A contrario, **un bassin de clientèle insuffisant en quantité ou en moyens est souvent rédhibitoire.**

De bonnes conditions économiques d'exploitation et un environnement urbain adapté sont également nécessaires, cet aspect est sans doute celui laissant le plus de marge de manœuvre au volontarisme politique.

Enfin, **un équilibre préservé entre périphérie et centralité est primordial.**

Lorsque la périphérie a d'ores et déjà pris une place trop importante, les chances d'inverser la tendance sont faibles.

Lorsque ces prérequis sont remplis, la redynamisation nécessite un engagement des élus adapté à la situation de leur territoire, ainsi qu'une adaptation rapide aux modes actuels de consommation.

Au niveau national, il nous semble que la mobilisation de l'État devrait dépasser le plan financier et les aides publiques, conjoncturelles, sont souvent insuffisantes.

Si engagement de l'État en faveur de ses villes moyennes et de leur cœur de bourg il doit y avoir, il nous semble que c'est en permettant un meilleur contrôle de l'urbanisme commercial de périphérie, tant au niveau national qu'au niveau européen.

En France, est-il normal que 90 % des demandes de nouvelles implantations commerciales fassent l'objet d'un accord par les CDAC au niveau départemental, quand la moyenne est à seulement 55 % au niveau national en cas de recours ? Le niveau départemental est-il le bon ? N'y a-t-il pas trop de proximité et donc d'intérêts à un échelon si local ?

Est-il normal également que les critères actuels prévus par la loi pour ces implantations commerciales prennent en considération l'aménagement du territoire, le développement durable et la protection des consommateurs, mais ne contrôlent pas la question précise de la préservation des centres urbains ?

Au niveau européen, **les principes de concurrence et de libre implantation des commerces et la fameuse directive « services », interdisent les études d'impact des projets commerciaux envisagés sur la vitalité du territoire.**

Pourtant, les autres pays européens les plus puissants ont également la volonté politique de sauvegarder leurs centres-villes. Au Royaume-Uni, par exemple, les promoteurs commerciaux n'ont la possibilité de proposer des implantations en périphérie qu'après avoir prouvé qu'aucun emplacement de centre-ville ne convient. Cette preuve est apportée par une série de tests connus sous la dénomination de Test Séquentiel.

La Cour de justice de l'Union européenne a jugé que la liberté d'établissement était un principe à respecter, mais susceptible d'aménagements proportionnés pour des raisons impérieuses d'intérêt général.

L'État français serait bien inspiré de s'unir à ses puissants alliés (comme l'Allemagne et les Pays-Bas, qui ont les mêmes préoccupations) pour que la sauvegarde des centres-villes devienne une raison impérieuse d'intérêt général, au même titre que la protection de l'environnement, l'aménagement du territoire ou la protection des consommateurs.

Au niveau local, les collectivités territoriales ne doivent promouvoir que les projets globaux adaptés. Le caractère global du projet est d'autant plus important que le commerce n'est qu'une composante du centre-ville, le centre-ville n'étant lui-même qu'une composante de la ville.

Il est inutile de se contenter de mesures cosmétiques limitées à l'esthétisme de rue si les difficultés du centre-ville nécessitent une action sur les déterminants structurels.

Au contraire, **il convient d'adopter une approche multifactorielle, prenant en compte l'aménagement urbain, l'accessibilité, le stationnement et la diversité des services aux usagers.**

L'établissement d'un diagnostic précis listant les points positifs et négatifs de chaque ville et la mise en place d'une stratégie globale sont les seuls moyens d'adapter les leviers d'intervention.

Parmi les points positifs, il faut noter que la France est façonnée pour le tourisme.

Un littoral exceptionnel, de nombreux sites naturels d'une rare beauté, une histoire multiséculaire et une gastronomie extraordinaire... Sans muséifier un patrimoine devant rester vivant, il est indispensable de valoriser nos villes à la hauteur de leurs qualités intrinsèques.

Malheureusement, toutes les villes françaises ne souffrent pas uniquement de l'exploitation inaboutie d'un patrimoine exceptionnel. Certaines sont plus simplement marquées par des problèmes socio-économiques graves, comme les anciennes villes ouvrières frappées par la désindustrialisation. Une analyse précise des difficultés de ces villes sinistrées est d'autant plus importante que les remèdes doivent être concentrés sur les points les plus sensibles, quitte à limiter le périmètre des interventions : "faire un peu partout, c'est ne rien faire nulle part".

Parmi les problèmes des villes moyennes, la vérité conduit à dénoncer l'attitude de certains élus locaux, engageant sans compter des dépenses d'aménagement somptuaires, provoquant le départ de citoyens étranglés d'impôts.

Le sens de la mesure doit être une qualité partagée par tous les décideurs locaux. Un accès citoyen aux données numériques de la gestion de la ville est sans doute de nature à freiner les ardeurs irraisonnées des édiles, comme à Dijon par exemple. L'équilibre est cependant fragile, l'excès de contrôle pouvant engendrer une prudence paralysante, alors même qu'il est nécessaire d'agir.

Au niveau local, la redynamisation des centres-villes passe par la recherche de nouveaux équilibres commerciaux entre la périphérie et le centre-ville, une accessibilité optimisée et, le cas échéant, une action foncière.

Sous réserve que les centres-villes redeviennent multifonctionnels, le rééquilibrage semble possible à l'aune des premières difficultés rencontrées par les commerces de périphérie, eux aussi touchés par la vacance commerciale.

Cette situation nouvelle crée les conditions d'une alliance avec les commerces de centres-villes contre les ennemis communs que sont l'achat en ligne et la livraison à domicile. L'intérêt de cette alliance est commun. En effet, les enseignes commerciales généralistes servent de locomotives pour le redémarrage des centres-villes avec leurs supérettes. Les commerçants indépendants déjà installés y trouvent une complémentarité d'offre bienvenue.

Les grandes surfaces de périphérie jouent sur la concentration en un même lieu des points de vente de tous les objets du quotidien, et sur le temps ainsi gagné par leurs clients.

Pour lutter à armes égales, les centres-villes doivent parier sur des quartiers multifonctionnels. Ainsi, la présence de services de soins, d'éducation, de loisirs et de culture aux abords des commerces est essentielle.

Or, grâce au développement des chemins de fer partout en France au 19^{ème} siècle, **les villes moyennes ont très souvent en leur centre une gare susceptible de redevenir un pôle d'activités de premier plan.**

Un réaménagement de ces gares et des espaces alentour permet en effet de développer la multifonctionnalité. Des services innovants tels que crèches de commerce, centres de co-working ou bureaux temporaires s'intègrent parfaitement à cet univers.

Les endroits les plus inesthétiques de ces centres névralgiques ont également leur utilité. Ils servent par exemple d'entrepôts logistiques pour les achats effectués dans les magasins voisins.

Parfois, **les loyers en centre-ville sont trop importants pour permettre la pérennité des commerces.** Indépendamment de la prise de conscience des propriétaires qu'un magasin loué à un tarif moindre est préférable à un local vide, une solution judicieuse est de diviser le loyer entre plusieurs utilisateurs. Ainsi, un médecin généraliste d'une ville moyenne située au milieu d'une vaste zone rurale a la possibilité de partager son cabinet un ou deux jours par semaine avec un kinésithérapeute et d'en profiter pour effectuer des visites en zone rurale. Il bénéficie ainsi d'un allègement de charges, et la population rurale, d'une présence médicale bienvenue.

Le commerce éphémère permet également l'utilisation d'un local sur une période plus courte que le bail commercial classique. Adossé au système du bail précaire, il permet de limiter les risques du locataire incertain de son business model et de tester un marché, un produit ou un emplacement. Le bailleur y trouve également un intérêt, ces boutiques engendrant un passage de curiosité susceptible de réanimer des rues et des locaux délaissés. Il existe aujourd'hui un véritable marché pour la location précaire, particulièrement dans le domaine commercial.

Le stationnement est un sujet excessivement sensible.

Certains pensent que le commerce de centre-ville gagnerait à avoir une clientèle piétonne achetant moins mais plus souvent. C'est sans doute vrai dans certains endroits. Mais dans les villes moyennes, même en centre-ville, plus de la moitié des déplacements liés aux achats est réalisée en voiture. Le commerce doit donc s'adapter à l'automobile. L'automobiliste doit accéder aisément au centre-ville et y stationner tout aussi facilement sans dépenser une fortune. À ce titre, il faut utiliser le numérique pour proscrire les "voitures ventouses", comme à Sète depuis 2012.

Mais la facilité d'accès et la gratuité des parkings ne sont pas l'alpha et l'oméga de la redynamisation des cœurs de ville marchands.

La majorité des adeptes du shopping réclame du plaisir.

Rendre certaines artères piétonnières sans déséquilibrer la mobilité participe de cette qualité de vie si recherchée, à condition cependant de pouvoir accéder au centre-ville et y demeurer presque aussi facilement que dans les centres commerciaux périphériques. Les parkings en sous-sol et les immeubles dédiés exclusivement au stationnement, s'ils sont respectivement onéreux et moins rentables que d'autres, répondent néanmoins à ce cahier des charges.

L'intervention publique est nécessaire à la bonne gestion du foncier commercial de centre-ville.

Indépendamment de la fiscalité locale, il est possible d'intégrer dans le plan local d'urbanisme un linéaire commercial excluant les banques, les assurances, voire les agences immobilières, pour empêcher les ruptures d'élan marchands.

À cet effet, certaines communes négocient systématiquement l'achat des pieds d'immeubles auprès des promoteurs construisant dans des zones prédéfinies.

Parfois, les mesures sont plus radicales, allant de l'instauration de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité (C. urb., art. L. 214-1) à la préemption commerciale.

Que leurs actions soient individuelles ou collectives, les commerçants sont au centre des leviers permettant de redynamiser leur activité.

Pour réussir, les commerçants indépendants ne doivent pas copier ce que d'autres font avec plus de moyens, mais cultiver leur différence. C'est en valorisant ce dont ils disposent, en déployant une offre alternative et complémentaire aux propositions commerciales de leurs voisins plus puissants, qu'ils ont le maximum de chance de tirer leur épingle du jeu. Certaines tendances leur sont favorables : l'attractivité des très petites surfaces, l'essor des valeurs d'alter-consommation, l'évolution du commerce vers les services, la valorisation de l'expérience client, etc...

De nouveaux efforts sont néanmoins nécessaires : étendre les heures d'ouverture pour toucher une clientèle contrainte dans ses horaires, ouvrir le dimanche dans des zones touristiques, fidéliser par des remises ciblées, théâtraliser les vitrines, observer et apprendre des habitudes des consommateurs, favoriser les aménités urbaines pour que le client ait vraiment le sentiment d'être le roi ou la reine du shopping, etc...

Il convient également de s'adapter à l'air du temps, immédiatement et au fur et à mesure d'une évolution de plus en plus rapide. Ainsi, faire aujourd'hui du commerce sans utiliser le numérique est chimérique. Les smartphones des clients transmettent des informations sur les animations ou promotions à tout moment. Au surplus, les nouvelles technologies sont encore sous-utilisées, alors que la complémentarité des sites marchands et des boutiques physiques ne demande qu'à se développer.

Les commerces sont dépendants les uns des autres.

Sans les locomotives commerciales telles que les supérettes, les métiers de bouche ou les enseignes spécialisées, le train du commerce est à l'arrêt au centre-ville. Et sans la multitude de wagons d'un linéaire commercial diversifié, le convoi ressemble un peu à un train fantôme. Ainsi, la complémentarité d'offres est nécessaire à la fidélisation de la clientèle.

Dès lors, les commerçants de centre-ville doivent s'appuyer sur la mutualisation des moyens. Ils n'ont souvent pas cette culture de la mise en commun. Ils en connaissent néanmoins les ressorts, comme le prouvent régulièrement leurs animations commerciales collectives ou les opérations promotionnelles croisées.

D'autres mises en commun d'outils sont nécessaires. Ainsi, la digitalisation du commerce physique permettant d'élargir les zones de chalandise est individuelle, mais sa rentabilité économique dépend du nombre de magasins concernés par les livraisons de produits. Cette solution s'applique également aux conciergeries numériques chères au click & collect. Il ne faut pas non plus qu'ils hésitent à investir les associations de commerçants. S'il en existe 6 000 en France combien sont vraiment efficaces ?

Les managers de centre-ville, apparus il y a une quinzaine d'années en France, pour coordonner les efforts et les ressources des acteurs publics et privés en vue de promouvoir le commerce et l'artisanat sont sans doute une solution d'efficacité. Leurs missions sont définies localement par les collectivités les rémunérant. Qu'ils attirent des investisseurs, qu'ils organisent des manifestations, qu'ils conseillent des implantations ou qu'ils chassent les subventions, les managers de centre-ville sont des développeurs d'activités dans le cadre d'un partenariat public/privé.

Dans les villages et les bourgs ruraux, marqués par la paupérisation, le vieillissement et le manque d'équipements et de services, les difficultés sont démultipliées. Pour endiguer l'effondrement d'un monde incapable de combler les besoins individuels modernes, il convient d'apporter dans les territoires ruraux, sans les dénaturer, ce que la population est contrainte d'aller chercher ailleurs. Les besoins primaires et fondamentaux manquant dans les coins les plus reculés sont l'habitat de qualité, les soins, l'éducation, l'emploi, les commerces, certains loisirs, les transports, et à présent, le numérique.

L'habitat des zones rurales, et principalement du cœur de ces communes, mérite une attention particulière. La moitié seulement des résidences principales des communes rurales satisfait aux normes de confort standard. Des décennies sans travaux lourds et le manque de moyens des occupants, souvent retraités pauvres ou ménages précaires, en est la cause. Les besoins étant immenses et le saupoudrage des aides publiques notoirement insuffisant, il est difficile d'entrevoir une solution pérenne à un problème tenant plus du traitement de la pauvreté en général que de l'habitat des zones rurales en particulier.

Les habitants de l'hyper-ruralité ont la faculté de vivre sans le superflu. Mais ils ne peuvent pas se passer de l'essentiel tout le temps.

Ainsi, le maintien d'une épicerie de campagne est souvent une condition sine qua non de la survie d'un village. Cet impératif justifie les efforts effectués par les collectivités locales et les organismes publics pour accueillir les rares candidats repreneurs de ces commerces « à tout faire ». Malheureusement, en dépit des aides, travailler du matin au soir six ou sept jours par semaine n'est en général plus suffisant pour dégager des bénéfices permettant de faire vivre une famille. Ces commerçants s'inscrivent ainsi dans un choix de vie déconnecté de l'appât du gain.

Une école qui ferme, c'est un village qui meurt. Car les enfants qui partent sont bien souvent suivis par leurs parents, opposés à un internat ou un abus de transports scolaires. L'école numérique peut-elle être une solution alternative permettant le maintien dans les villages ? Ce scénario est difficile à imaginer mais il n'est pas à exclure, les facteurs de temps et de lieu n'étant plus fondamentalement constitutifs de l'acte d'enseigner.

Les déserts médicaux sont une réalité du monde rural.

Ils obligent souvent le patient à se déplacer très loin de son domicile et à attendre très longtemps un rendez-vous chez un spécialiste. Le phénomène s'explique à la fois par les difficultés rencontrées pour remplacer les médecins prenant leur retraite et par la fermeture d'hôpitaux jugés coûteux ou inadaptés.

La télémédecine est une alternative crédible à l'absence de médecins dans les zones rurales, au moins pour gérer le tout-venant médical. Néanmoins, elle ne réglerait pas les problèmes les plus importants tels que les urgences.

Il serait également envisageable d'inscrire la politique de santé dans le cadre de la politique migratoire du pays, en conditionnant l'attribution d'un visa aux médecins étrangers à leur installation et leur maintien temporaire dans un désert médical. Une telle mesure ne peut cependant être aussi efficace qu'au Canada, en Australie et en Nouvelle-Zélande, l'absence de statut public des médecins libéraux limitant cette contrainte aux seuls professionnels de santé non communautaires.

Cette difficulté pourrait être contournée en conférant le statut de fonctionnaire stagiaire aux étudiants en médecine. Touchant un traitement de fonctionnaire pendant leurs études, ils pourraient en contrepartie se voir imposer un certain nombre d'années au service public de la médecine, avant de retrouver une totale liberté d'installation. Les jeunes diplômés choisiraient le lieu de leur établissement sur une liste d'État, dans l'ordre de leur classement. La fonctionnarisation de la médecine, même temporaire, n'est cependant pas dans l'ère du temps.

Enfin, une spécialisation des petits hôpitaux ruraux est évoquée. Elle permettrait de maintenir un maillage de l'espace hospitalier, à défaut de pouvoir répondre partout aux singularités d'une patientèle forcément généraliste dans ses besoins.

De très nombreux emplois n'existent pas dans les zones de l'hyper-ruralité.

Ce qui justifie sans doute la proposition de loi déposée à l'Assemblée nationale le 6 décembre 2017, visant à créer des zones franches rurales aux fins d'adjoindre des avantages fiscaux, notamment d'allègement de charges, aux mesures déjà prévues dans les zones de revitalisation rurale.

Pourtant, le moindre coût de la vie en zone rurale est de nature à favoriser l'implantation d'activités, principalement dans les domaines ne nécessitant pas beaucoup de transports. À titre d'exemple, le tarif médian pour un hébergement permanent dans une résidence pour personnes âgées s'élève à 3 154 € à Paris et dans les Hauts-de-Seine, contre 1 616 € dans la Meuse.

Le véritable fléau de la ruralité, et plus encore de l'hyper-ruralité, réside dans les transports.

La revitalisation du monde rural passe ainsi par la diminution du besoin de transports.

Dans le monde moderne, le numérique a cette fonction. Il constitue la solution principale aux problèmes de désenclavement du monde rural, à l'instar du désengorgement des métropoles.

Tous les domaines d'activités sont concernés par le numérique. Il est à ce titre indissociable du tourisme, ne serait-ce qu'au point de vue marketing. Qui découvrira la maison d'hôtes de ses rêves s'il ne la rencontre pas sur internet ? Qui connaîtra les trésors cachés d'une commune reculée s'ils ne sont pas dévoilés sur la toile ?

Dans un pays marqué par la tertiarisation des activités, les avantages sont évidents pour le salarié travaillant à domicile.

Dispensé de tout ou partie des déplacements de son habitation à son lieu de travail, il gagne en temps de transport et en pouvoir d'achat.

Il dispose également d'une importante flexibilité pour choisir son lieu de résidence loin des centres urbains les plus onéreux. Sur place, il gère son temps et sa vie personnelle. L'employeur y trouve aussi son intérêt, dès lors que le travail réclamé est fait avec la même qualité qu'au bureau. Il réduit ainsi ses besoins d'espace.

En théorie, pour une série de professions dont la liste est de plus en plus longue, le télétravail est possible à tout endroit du territoire, et notamment dans les zones rurales. Avec un risque majeur : si ce travail peut être fait indépendamment du lieu de situation de l'entreprise, il peut être réalisé à l'étranger, dans des pays où le coût du travail est moindre qu'en France. Mais en pratique, il est impossible sans le Très Haut Débit numérique. Or, si les villes moyennes sont encore trop souvent mal desservies par le Haut Débit, que dire des zones rurales... !

Vous l'aurez compris, tout est imbriqué. **Sans le Très Haut Débit, les petits villages reculés mourront, et leur cœur de cité aussi.** Ainsi, l'accès de tous au Très Haut Débit est le point névralgique de la revitalisation des campagnes, alors même que les opérateurs se montrent peu enclins à mettre la main à la poche pour équiper les régions les plus reculées. Or, la réduction de la fracture numérique a un coût important. Le Plan France Très Haut Débit l'évalue à vingt milliards d'euros. Pour la Cour des Comptes, la facture sera plus proche de trente-cinq milliards d'euros.

Comme tout semble une question d'argent, les propos qui vont suivre vont nous être d'un très grand apport.

Je vous remercie de votre attention.

PRÉSENTATION DE LA TABLE RONDE

« REGARDS D'EXPERTS »

Aymar de GERMAY

Délégué général du Think Tank « Territoire et Consciences »

Merci à Philippe Laveix d'avoir posé le contexte de notre colloque et présenté notre Think Tank.

Merci à Delphine Detrioux d'avoir balayé beaucoup de sujets et d'avoir prouvé à l'assistance, qui en était sûrement déjà convaincue, que les notaires avaient quelque chose à apporter dans ce débat qui est très important.

Comme le rappelait Philippe Laveix, il y a à peu près 14 000 notaires répartis sur l'ensemble du territoire et qui sont au contact de 20 millions de Français par an.

J'ai donc le plaisir d'animer ces deux tables rondes et j'aurai un plaisir supplémentaire à formuler des propos conclusifs à l'issue de ces deux tables rondes ; cette fois-ci avec une casquette un peu différente.

En tant qu'élu local pendant 18 ans dans le Cher, j'ai eu à traiter comme mes collègues élus, ici présents, des enjeux de revitalisation de centre bourg et, plus largement, d'animation d'une commune péri-urbaine.



La question qui nous rassemble aujourd'hui, c'est la méthode pour réenchanter les centres-villes et cœurs de bourg. Quand je dis réenchanter, je pense à la qualité de vie qui rend ces endroits attractifs et qui incite les gens à venir s'y promener, y habiter, à recréer une dynamique qui, malheureusement, s'est perdue dans un certain nombre d'endroits.

Cette question de réenchanter les centres-villes et cœurs de bourg n'est pas simple et je pense qu'il ne s'agit pas pour nous, aujourd'hui, de délivrer une sorte de kit complet pour s'en sortir dans les plus brefs délais ; les enjeux étant très complexes et différents d'un territoire à un autre.

En revanche, notre objectif est d'échanger des idées, de confronter des visions et de mettre en avant des bonnes pratiques.

J'ai coutume de dire que **le Maire doit être l'entrepreneur de son territoire**, c'est à dire qu'il doit agiter les talents locaux autour d'une vision qu'il porte et qu'il construit avec ses acteurs. Cette vision partagée permet évidemment de faire en sorte que ces enjeux de dynamisation et de revitalisation soient partagés et que les actions des uns et des autres soient convergentes. Il n'y a pas une formule miracle. Ce n'est pas seulement une question de logement ou alors de commerce... C'est un ensemble de problématiques qu'il faut aborder.

Sans plus attendre, je vous propose de démarrer la première table ronde qui est celle consacrée aux « Regards des experts » et j'invite à me rejoindre :

- Emmanuel Lacroix qui est le Directeur territorial en charge des affaires régionales Nouvelle-Aquitaine au sein de la Banque des territoires ;
- Vincent Mauvage qui est le directeur de la Promenade Sainte-Catherine à Bordeaux et également des Allées provençales à Aix en Provence ;
- Julien Mogan qui est un architecte installé à Bordeaux et membre du Conseil régional de l'Ordre des architectes de Nouvelle-Aquitaine ;
- Emmanuelle Bonneau, maître de conférences à l'Institut d'Aménagement de Tourisme et d'Urbanisme de l'Université de Bordeaux Montaigne.

PREMIÈRE TABLE RONDE : « REGARDS D'EXPERTS »

Intervention de Monsieur Emmanuel LACROIX, Directeur territorial Nouvelle-Aquitaine à la Banque des Territoires

Je me permets juste avant d'enchaîner de rebondir sur trois quatre mots parce qu'il y a des mots qui m'ont particulièrement fait plaisir dans le discours de Maître Detrioux.

D'abord vous avez évoqué la notion de plaisir et le plaisir d'habiter. C'est une notion essentielle et pourtant elle est complètement absente des discours publics généralement, c'est un sujet qui me paraît



incontournable et qu'il faut absolument remettre au centre du débat. Il est important que les acteurs publics s'en emparent pour le relayer en lien avec les partenaires habituels du développement des territoires.

Le deuxième sujet c'est que vous avez parlé d'expérience client. Je pense que c'est un point aussi essentiel qui mérite qu'on y revienne régulièrement, parce que finalement c'est le principal défi qui se pose aujourd'hui.

Quand on parle de développement territorial et de redynamisation des territoires il faut penser différemment les politiques publiques. **Il faut remettre le citoyen au cœur l'habitant au cœur de la réflexion et partir de ses besoins et de son expérience.**

Vous avez parlé aussi de partenariat public privé et c'est vrai que c'est un point qui est important : il faut plus décloisonner. On ne peut pas penser les politiques publiques d'un côté et l'action privée de l'autre. Vous avez indiqué tout à l'heure que le Maire devait être un entrepreneur du territoire qui fédère les énergies autour de lui et autour d'une vision : cela résume exactement le sujet.

Après tout ce que vous avez dit, je souhaite revenir rapidement sur la Banque des Territoires. Simplement entre la Banque des Territoires et la Caisse des Dépôts, quelles différences ? Derrière l'intitulé « Banque des Territoires » c'est une réorientation complète de l'action de la Caisse des Dépôts, ou plutôt l'émergence d'un deuxième pilier d'action.

Historiquement la Caisse des Dépôts est un acteur du développement économique au service de l'intérêt général : c'est le Code monétaire et financier qui le dit.

Avec la Banque des Territoires, la Caisse des Dépôts souhaite afficher le fait que les territoires et leur aménagement deviennent une nouvelle priorité d'action à laquelle on va s'atteler progressivement.

C'est un nouveau métier pour la Caisse des Dépôts : on avait seulement quelques conventions centres-bourgs et centres-villes de demain. On était un acteur qui travaillait avec les grosses mailles.

Avec le lancement de la Banque des Territoires on a très rapidement enchaîné sur **l'Action cœur de ville**. C'est une action massive à destination des villes moyennes : 222 villes en France dont 22 en Nouvelle-Aquitaine.

Le projet se décline avec des moyens colossaux : la Caisse des Dépôts a mis 1,7 milliard sur la table (50 millions d'ingénierie, 50 millions pour l'innovation, 200 millions pour créer des foncières, 700 millions pour l'investissement et 700 millions pour le financement).

Ensuite nous avons enchaîné avec **« Territoire d'industrie »** un programme qui visait à redynamiser le tissu industriel de certains territoires. Et puis on a eu **« Territoire d'innovation »** pour essayer de porter des gros projets d'innovation depuis les territoires. Il y a eu ensuite **« Petites Villes de Demain »** qui était annoncé par le Gouvernement et dont la Caisse des Dépôts et enfin la Banque des Territoires seront à nouveau un acteur majeur. 200 millions d'euros d'ingénierie seront débloqués pour accompagner cette transformation des centres-bourgs et toute la partie investissement.

Je ne parle pas des **contrats de transition énergétique**, ni de l'accompagnement du **Plan Maison France Services** ou encore des programmes en faveur de l'inclusion numérique...

Mais je souhaite vous montrer quelque chose : **les couches s'empilent. Il y en a de tous les côtés. Personne ne comprend plus rien. Il y a un désordre avec tout ça qui devient absolument illisible.**

En même temps c'est aussi très positif ; **il n'y a jamais eu autant d'énergie, d'argent et de moyens alloués à ces questions de redynamisation des centres-villes et des centres bourgs.** Donc tout cela est à la fois très positif et à la fois kafkaïen parce qu'on ne comprend plus rien, tellement il y a de dispositifs et de cloisonnement entre les sujets.

Donc je crois que le premier point auquel on doit vraiment s'atteler, et les notaires ont vraiment leur place dans cette affaire, c'est donner de la lisibilité à toutes ces initiatives. Finalement, en tant que collectivité, comment je peux essayer de faire du liant dans tout ça, du liant entre ces dispositifs que je viens d'évoquer ?

Et puis aussi entre les acteurs, car il y a un vrai sujet de leadership.

Il y a toujours une petite appréhension : les acteurs publics n'osent pas trop essayer de donner de la lisibilité car on peut leur reprocher de vouloir tirer la couverture à eux. Donc on ne sait pas ce qui relève de l'État, du Département ou de la Région. Il y a quelque chose qui est un peu compliqué c'est d'être à la fois un acteur de ce développement du territoire et à la fois de vouloir apporter cette lisibilité sur des dispositifs qui finalement nous échappent parce qu'on ne les porte pas du début à la fin.

Les notaires, en tant qu'acteurs du territoire, peuvent apporter de la lisibilité et de la visibilité par leur neutralité et leur mission de conseil.

Vous l'avez un peu abordé dans votre propos : il faut aussi donner une méthode et s'y tenir, malgré toute la difficulté représentée très souvent par les aléas politiques.

Alors, premièrement, qu'est-ce que la méthode ?

La méthode, lorsqu'on a un projet qui porte un enjeu de redynamisation du territoire, c'est **se poser la question du diagnostic :**

- Quel est ce territoire ?
- Quelles sont ses forces ?
- Quelles sont ses faiblesses ?

On va essayer de construire une stratégie, une vision de territoire, pour ensuite la décliner en plan d'actions puis en sous-projets. Chacun de ces projets va pouvoir faire l'objet d'une aide ou d'un accompagnement spécifique.

Cela semble juste être du bon sens et c'est une méthode recommandée par tout le monde, mais en réalité elle est très difficile à appliquer parce qu'à chaque fois que vous avez un dispositif il y a quelque chose de l'ordre de l'emballage politique qui se crée.

Ce n'est pas systématique bien entendu, mais c'est souvent l'emballement politique qui se met en place avec une volonté d'aller vite, d'être le premier à signer, le premier à mettre en œuvre, et forcément cela court-circuite les étapes du diagnostic et finalement la base saine du socle qui permet de construire ensuite un projet viable. Donc finalement, les personnalités politiques doivent réussir à se protéger contre leurs propres tendances à faire de la politique.

Il faut qu'on arrive également à innover à l'échelle des petits territoires. C'est un vrai enjeu, particulièrement pour la Banque des Territoires.

La Caisse des Dépôts est un mastodonte, c'est un macro acteur pour qui le sur-mesure n'est pas évident. Malheureusement quand on veut agir à petite échelle, on fait de l'intermédiation. C'est une tendance habituelle : on travaille avec des sociétés connues. Or ce n'est pas en réponse à des besoins de territoire, on est plus dans une logique d'offre que dans une logique de proposer des réponses aux particularités du territoire.

Il y a un vrai enjeu, je pense, que la Banque des Territoires doit pouvoir expérimenter, tenter des nouvelles choses, beaucoup plus en lien avec les besoins des territoires en apportant des réponses très ponctuelles et concrètes pour ensuite tirer les bilans de ces expérimentations et voir comment on peut ou pas généraliser.

Il y a toujours une notion de l'ancrage territorial et qui a une importance capitale puisque c'est un point d'entrée dans le projet, il faut faire du sur-mesure.

Il est également important de reprendre des sujets qui ne fonctionnent pas – il y en a plein – pour les tester avec un regard nouveau sur d'autres territoires où ils pourront peut-être plus facilement se développer.

Voilà à peu de chose près tout ce que je souhaitais vous dire ici.

Merci à tous pour votre attention.

Intervention de Monsieur Vincent MAUVAGE, Directeur de la Promenade Sainte-Catherine

Bonjour à tous.

Cela fait 25 ans que je travaille dans l'immobilier commercial au sens large. J'ai d'abord travaillé dans un grand groupe de distribution où j'ai connu un peu de périphérie. Je suis ensuite entré dans la plus grosse foncière au monde aujourd'hui, qui s'appelle Unibail-Rodamco West Field, et j'ai dirigé le plus grand centre commercial de France, qui s'appelle Les Quatre Temps à La Défense à Paris.



Ensuite je me suis délocalisé dans le Sud-Est, puis maintenant dans le Sud-Ouest, où j'ai dirigé et je dirige toujours deux projets en plein centre-ville : les Allées Provençales à Aix-en-Provence et la Promenade Sainte-Catherine à Bordeaux.

Je travaille depuis maintenant plus de dix ans pour une société spécialisée en immobilier commercial de centre-ville. Nous ne faisons pas de périphérie donc j'ai une vision assez large.

Je suis d'accord avec certains points dont Maître Detrieux a parlé : le premier c'est l'équilibre, le deuxième c'est la coproduction, ensuite il y a le diagnostic d'adaptabilité et le plaisir.

Aujourd'hui on peut constater qu'il y a le commerce en ligne, le commerce de proximité et le commerce en périphérie. Il y a les centres villes, les habitants et les touristes. Tout cela ne doit pas s'opposer.

Il est important d'apporter une notion d'équilibre entre tous ces phénomènes. Certaines villes ne sont pas loin de se plaindre d'avoir trop de tourisme, car lorsqu'il y a trop de touristes, les habitants partent et les commerces disparaissent.

Les heures de gloire de la périphérie sont derrière elle. Il n'y a plus que des grands groupes de distribution, qui préfèrent d'ailleurs aujourd'hui réduire les surfaces des hypermarchés pour ouvrir des supermarchés et des supérettes en centre-ville. On ne compte plus – ne serait-ce qu'à Bordeaux et sur la couronne – le nombre de Carrefour City qui ont ouvert depuis quelques années. Il y a un vrai retour au centre des villes et à la proximité.

La question est toujours d'avancer en coproduction, parce que ce qu'on a fait à Bordeaux et ce qui a pu être fait d'ailleurs aussi par les groupes de distribution sur la périphérie, ne se fait que dans le cadre d'une coproduction. On a profité des espaces dans un cœur de ville de la qualité de Bordeaux qui laisse des opportunités foncières à disposition, et les investisseurs de commerces sont preneurs.

Évidemment, construire avec les élus un projet durable va au-delà de l'acquisition foncière. Une réflexion de longue durée avec la municipalité et les différentes administrations qui sont concernées par ce type de projet pour aboutir à un ouvrage qui correspond parfaitement aux besoins de son écosystème. C'est le diagnostic dont parlait Monsieur Lacroix.

Ce n'est pas parce que ça marche à un endroit que ça marchera forcément ailleurs. Donc il y a quand même toute cette notion de diagnostic et d'analyse : il faut apprendre à détacher des éléments d'un projet qui ne fonctionne pas dans une zone pour les réimplanter dans une autre.

Il y a aussi cette question d'analyse et de concertation avec les associations de commerçants.

À Bordeaux on a la chance d'avoir une association, « la Ronde des quartiers », qui regroupe les différentes associations et qui fédère l'ensemble des commerçants autour de projets. Cela a un réel intérêt car il existe 6 000 associations de commerçants mais très peu sont véritablement actives, par faute de moyens ou car elles jouent les contre-pouvoirs politiques et ne sont là que pour aller en guerre.

Il est important de faire preuve d'adaptabilité.

Lorsqu'on a commencé les échanges avec Sud-Ouest pour acquérir le foncier, il y avait encore des locataires qu'il fallait relocaliser. Entre les premières discussions et l'ouverture il s'est passé 8 ans. Si aujourd'hui on devait recommencer on aurait peut-être développé d'autres usages à l'intérieur de la Promenade. Il faut imaginer les choses au fur et à mesure.

On essaie de faire évoluer le concept de merchandising et l'équilibre commercial.

À Lille, nous restructurons les Galeries rue de Béthune. On a prévu un hôtel, des espaces de co-working, une salle d'escalade et quelques commerces. L'activité commerciale est le marqueur de nos espaces mais on est avant tout des lieux de vie et des lieux d'échange.

Le dernier terme sur lequel j'insisterai, c'est le plaisir.

On cherche tous à avoir du plaisir le plus souvent possible. La concurrence apporte cela. Au départ, nous mettions un coiffeur, un pressing et une bijouterie dans nos galeries, puis on a proposé un peu de textile. Mais nous étions constamment dans l'offre, et toutes les galeries ont rapidement été en mesure de proposer les mêmes offres. Alors on va ouvrir le toit, faire des verrières, des plantes, des bancs...

On doit être à l'écoute et créer du plaisir. C'est ce qui nous différencie du commerce en ligne, dont les parts de marché en France ne sont heureusement pas similaires à l'Angleterre (environ 17% en France contre 30% en Angleterre). Aujourd'hui pour lutter il nous faut créer du lien et animer les galeries commerciales pour donner envie aux habitants et aux touristes.

On fait une multitude de choses qui doivent permettre d'apporter plus pour inciter les gens à quitter leur canapé dans lequel ils peuvent acheter 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24, et développer de l'activité dans les commerces et donc dans les villes.

**Intervention de Monsieur Julien MOGAN,
Architecte et membre du Conseil Régional
de l'Ordre des architectes de Nouvelle-Aquitaine**

Je souhaite dire que le Conseil de l'Ordre des Architectes de Nouvelle-Aquitaine est ravi de participer avec vous à cette grande réflexion sur la reconquête des territoires et la redynamisation des centres-villes et des centres-bourgs.

Je suis Julien Mogan, associé de Michèle Mogan et Cécile Moga à Bordeaux de l'agence Mog Architects. C'est un sujet qui me tient particulièrement à cœur puisque j'exerce à Bordeaux centre et j'habite Sénac, petit village à 15 km d'ici où je suis très actif.

On a mené des ateliers citoyens pour réfléchir à l'ensemble des actions en faveur de ce village dont le cœur se meurt aussi.



On est à peu près 150 citoyens pour une population légèrement inférieure à 2 000 habitants et donc évidemment on va présenter une liste aux élections municipales de 2020. Nous sommes tous très sensibles à ces enjeux.

Je veux rester sur la forme puisque nous sommes des architectes et des urbanistes et je veux parler de la ville, qu'il faut considérer aujourd'hui comme un puzzle historique et périphérique, comme une juxtaposition de fragments de morceaux des faubourgs absorbés des zones d'activités, des lotissements, des quartiers des grands ensembles, qu'il faut rendre cohérents entre eux.

Donc nous nous concentrons sur les interstices entre ces morceaux, c'est à dire sur la façon dont on passe de l'un à l'autre.

On sait que les interstices sont perçus trop souvent comme des ruptures et doivent devenir des lieux pour une nouvelle urbanité. Nous travaillons sur des séquences urbaines à une taille plutôt mesurée puisque l'expérience montre que les grandes planifications détruisent quasi-systématiquement les qualités de proximité. **Or une bonne intervention sur une échelle mesurée peut suffire pour redynamiser tout un territoire**, à condition que les limites de cette intervention soient en corrélation.

Il s'agit d'organiser ces éléments bâtis pour créer des espaces dynamiques et essayer de favoriser les lieux de pause et les lieux de rencontre. Je vais le montrer au travers de quelques exemples.

Tout d'abord **la fameuse promenade Sainte-Catherine**. Vous voyez une énorme opportunité foncière sur ce territoire puisqu'il y avait les locaux de Sud-Ouest, qui ont été déplacés. C'était donc un bouchon pour l'ensemble des citoyens bordelais mais il y avait l'opportunité de créer une culture urbaine, de recréer du lien, un tissage. Donc on peut voir ici un vrai exemple de reconquête urbaine, où le morceau de puzzle qu'est la Promenade Sainte-Catherine s'est parfaitement greffé aux territoires environnants.

L'usine aux Chartrons à Bordeaux est un autre exemple. Nous étions sur un territoire en lanières, donc un territoire tout en longueur, et nous souhaitons le reconquérir. Il a fallu dégager des rues, des voies de passage, et on arrive rapidement à recréer des continuités, des ouvertures, des polarités, des sens. **La ville est là, on n'a pas besoin de la reconstruire, il suffit tout simplement de retrouver de la cohérence entre les éléments et de faire avec.**

Maintenant j'aimerais parler du centre-bourg de Sénac. Il est complètement décousu, les commerces s'en vont ou sont sous respiration artificielle. Nous nous sommes donc réunis (architectes, paysagistes, commerçants, instituteurs...) pour faire ce fameux diagnostic dont nous parlons tous mais qui n'existe que dans le cas par cas.

On a récupéré tous les plans et tous les documents qu'on avait sur le bourg. On a regardé un peu quels étaient les vides et les pleins. On a identifié ce qui était de l'ordre du vernaculaire, tout ce qui était les équipements publics et puis les pôles d'activités. **On s'aperçoit assez facilement qu'il y a des discontinuités bâties et donc une grande difficulté pour relier ces éléments entre eux et avoir une vraie lecture de ce qu'est le centre-bourg.**

Donc on est parti de ce diagnostic : quels étaient les espaces à resserrer ? Par exemple énormément d'espaces en sous usage coûtent très cher en entretien à la commune puisque ce sont des espaces extérieurs verts que l'on doit entretenir et où plus jamais personne ne va se promener.

On s'est aperçu qu'il y avait quatre pôles à valoriser, à reconnecter. Il faut créer du lien, cela passe par considérer ce qu'on peut parcourir à pied. Il y a forcément la question de la voiture : comment la positionner ? Elle est ultra présente et nous sommes dans un endroit montagneux où il est très difficile de se déplacer en vélo, il faut donc qu'il y ait une offre de stationnement, de la fluidité. Puis il est nécessaire de retrouver des continuités urbaines et cadrer des espaces, en observant le territoire.

On va chercher à recréer du lien entre les différents pôles d'activité et on va rentrer dans ce qu'on appelle un « urbanisme négocié » c'est à dire qu'on va aller essayer de chercher le foncier que nous ne maîtrisons pas, intégrer des parcelles privées à notre projet de redynamisation. On peut se confronter à des refus mais il faut essayer d'intégrer les habitants concernés par ces parcelles, leur faire partager un projet global, sans compter qu'il y a des opportunités foncières de valorisation et qu'ils ont tout à gagner.

Tout ça, c'est une question d'équilibre financier, mais l'objectif c'est d'arriver à avoir un projet global et cohérent qui fonctionne. **Le problème aujourd'hui de l'action « Cœur de ville » c'est que le Gouvernement a mis en consultation les villes qui arrivaient avec une parcelle et un projet. Ces parcelles sont des projets isolés, ils ne sont jamais le départ d'une réflexion globale de redynamisation d'un centre-ville.**

Une fois que l'État aura mis des fonds pour financer ces travaux, on aura des interventions à l'échelle de la parcelle qui n'auront qu'un impact très mesuré sur la réelle revitalisation du centre-ville. Tandis qu'avec un projet global et cohérent qui conduit à cibler une parcelle pour en faire un projet, cela lance une dynamique qui pourrait avoir de bien meilleurs résultats.

Intervention de Madame Emmanuelle BONNEAU, Maître de conférences à l'Institut d'Aménagement de Tourisme et d'Urbanisme de l'Université de Bordeaux Montaigne

Ma vision est une contribution à un vaste projet en urbanisme et en aménagement.

Je vais prendre un peu de distance avec vos interventions en posant la problématique suivante : **revitaliser les villes, oui, mais pas sans leur campagne.**

Ma première question c'est pourquoi ? Pourquoi revitaliser ces centres-villes et ces centres-bourgs ? On est parti de ce postulat.



Alors un petit retour en arrière s'impose : au début des années 2000, la France polycentrique s'inscrit dans la vision de l'Europe, dite du centrisme maillé, qui va conduire à une urbanisation du polycentrisme tout en préservant le capital vert.

L'Europe en 2013 parle d'infrastructures vertes. Les centres-bourgs des petites villes s'inscrivent alors dans un maillage intermédiaire dans la perspective de pouvoir aussi, et en même temps, préserver des espaces de nature, des espaces agricoles.

Dans le Département de la Gironde, à partir de 2015, l'objectif est clair : **préserver notre cadre de vie par un territoire polycentrique autour de sa métropole**. Penser conjointement cet équilibre entre petites villes, petits bourgs et les campagnes avec un espace cultivé, des espaces de nature. Sur la vision, pourquoi pas. Sur la mise en œuvre, c'est plus compliqué.

Quand le Département a posé cette vision en 2015, on a fait travailler des étudiants italiens ici en Gironde pour les interroger sur cette vision polycentrique et en leur demandant de porter leurs méthodes de planification territoriale. Dans leur approche ils ont l'habitude de remonter en arrière, alors, quand on remonte en arrière, on s'aperçoit que le poids démographique des communes de Gironde était réparti tout à fait autrement avec un maillage urbain beaucoup plus dense.

Finalement dans les communes de Gironde aujourd'hui ce sont les 28 communes de la Métropole qui polarisent la population. Et on s'aperçoit quand on regarde les chiffres que la population de Lesparre-Médoc a augmenté de 2 000 habitants par exemple alors qu'à Blaye ou à la Réole la population est la même à un peu plus d'un siècle de distance. Ce maillage urbain était associé, à la fin du 19^{ème} siècle, aux transports de proximité et en l'occurrence à des voies ferrées, pour constituer un maillage d'intérêt local qui était très dense. Au début du 21^{ème} siècle le réseau est limité : c'est un réseau en étoile principalement et qui rejoint Bordeaux.

L'occupation du sol de la même manière a complètement changé. Alors qu'il y avait une polyculture au début du 18^{ème} siècle, on s'aperçoit que la monoculture actuelle a finalement fait perdre de la vitalité aux petits centres aux abords de Bordeaux, qui vivaient de la culture céréalière et vivrière, de diversité et de leur terroir.

Une haute qualité de vie passe ainsi par une « métropole dictature » qui associe à l'accessibilité des espaces de nature une agriculture locale et unique.

Cette réflexion valait pour Bordeaux et sa Métropole ; pour une petite ville d'autres problématiques ont été identifiées : celles du logement. **Les centres-bourgs du Département proposent souvent des environnements vétustes et routiers**. En plus de cette situation il faut régler les questions d'extension urbaine sur un foncier où s'exerce une forte concurrence avec des activités agricoles. Aujourd'hui, l'expansion de produits phytosanitaires à proximité d'un centre-bourg pose problème, avec les écoles par exemple ou tout simplement la proximité entre ces produits et les lieux de vie. Il y a une réelle réticence.

Le troisième enjeu c'est celui des mobilités du quotidien.

Comment est-ce qu'on se déplace quand la voie principale est une départementale, donc non-aménagée pour les piétons ? De plus, les centres-bourgs ne sont pas forcément pensés à travers des espaces et des parcs publics. On peut se dire que la nature voisine sert de grand parc mais ce n'est pas si évident. S'il s'agit bien d'espaces riches en biodiversité il ne s'agit pas de terrains destinés à accueillir des aménagements ou des activités. On retrouve alors les confrontations d'usage dont je viens de parler : **espace de nature pour les loisirs ou pour l'agriculture ?**

Dernier enjeu, celui du commerce de proximité.

Vous avez souligné la nécessité de garder une petite épicerie qui fait aussi café et qui est un lien majeur dans le village. Souvent cette épicerie vend des produits très génériques alors qu'on trouvera des productions agricoles de qualité dans les grands centres-villes à Paris, à Bordeaux, qu'on ne va pas retrouver dans ces petits bourgs. Donc retrouver un commerce de qualité et de proximité est nécessaire et peut passer par la réimplantation, en périphérie de ces bourgs, d'une agriculture nourricière qui soit acceptable d'un point de vue environnemental et qui se poursuive par des circuits de vente courts, pour créer de la proximité autour des produits du terroir et faire vivre ces territoires.

C'est un défi que Bordeaux Métropole a pris en charge, mais est-ce que les petites intercommunalités de Gironde sont aussi en capacité de repenser la revitalisation de leur centre ?

TEMPS D'ÉCHANGES ENTRE LES INTERVENANTS DE LA PREMIÈRE TABLE RONDE ET LE PUBLIC

Anaïs Cambon, architecte :

Je réalise une thèse spécialisée sur l'urbanisme patrimonial et je suis partie d'un postulat de départ : la Promenade Sainte-Catherine est une forme de privatisation de l'espace public et je trouve que ça va un peu à l'encontre de ce qu'on attend lorsque l'on parle de la revitalisation des centres-villes. Dans la rue Sainte-Catherine, comme toutes les rues commerciales, le développement du commerce se fait par les étages, ce qui rend les logements situés au-dessus des enseignes inaccessibles. Donc on se retrouve avec une sorte de vacance des logements. Est-ce que la Promenade Sainte-Catherine a réussi le pari de voir tous ses logements occupés aujourd'hui ?

Vincent Mauvage :

Par rapport à votre première remarque. On considère qu'on met à disposition publique un espace privé mais pas l'inverse. D'ailleurs c'est un des enjeux du lieu. Aujourd'hui on ouvre les espaces, les grilles de la Promenade sont toujours ouvertes. On y garantit la sécurité de tout le monde. Il n'est plus possible de passer en scooter ou de cracher par terre. On nettoie et on gardienne, tous les jours. C'est au contraire profitable à la perception qu'ont les gens de la rue et du quartier. C'est ce mélange public-privé qui permet d'atteindre ce résultat.



Chez nous il y a une centaine de logements qui sont tous loués, occupés ou vendus. Il n'y a pas de foisonnement direct entre le commerce et les logements. Donc ici il est impossible de voir ce qui peut se passer effectivement dans la rue Sainte-Catherine, comme dans la plupart des rues de France d'ailleurs, où les commerces qui s'installent et qui ont besoin de surface organisent le stock au premier étage, la climatisation au deuxième, les bureaux au troisième etc... Ici tous les logements qui devaient être loués ou vendus l'ont été en qualité d'habitations.

Pascal Lavergne, Député LREM de la Gironde :

On est en train de mettre en place un Plan Local d'Urbanisme à l'échelle intercommunale et on essaye de prendre en compte toutes ces problématiques et de recréer une architecture urbaine qui permette justement la revitalisation des centres anciens et notamment des communes qui sont les plus importantes pour nous, la ville de La Réole avec 4 500 habitants et Bruneau aux alentours des 4 000 à 4 500 habitants.

Pourtant, ces villes présentent un taux de vacance assez important. Nous nous efforçons, au travers des documents d'urbanisme, de recréer une armature urbaine pour permettre de revitaliser ces centres. Mais on se retrouve finalement en conflit d'intérêts parfois avec les maires des petites communes rurales dont on n'a pas forcément parlé aujourd'hui, et qui disent : « oui mais avec vos SCoT, avec vos plans locaux d'urbanisme à l'échelle intercommunale, finalement nous on va plus pouvoir construire puisqu'on aura moins de foncier demain que ce que nous avons consommé hier ».

Quelle place pour les plus petites communes rurales qui bien, souvent, pèsent dans les conseils communautaires, et qui ont l'impression qu'on leur vole leur part de développement lorsqu'on propose une opération de revitalisation ? Parce que tout disparaît dans ces communes. À Roquebrune il y a un café qui a rouvert : c'est une initiative privée mais qui ne permet pas à sa tenancière de vivre des revenus qu'elle en tire alors qu'elle fait ça pour le lien social. Comment les accompagner ?

Emmanuelle Bonneau :

Le document d'urbanisme (PLUI) a une qualité c'est son opérationnalité et surtout lorsqu'il porte sur un point précis : la gestion de l'urbanisation. Quand on élabore un SCoT ou un PLUI, au départ on commence par construire un projet de territoire et de ce point de vue, le projet de territoire peut fédérer. Par contre, quand on en arrive à la partie opérationnelle et réglementaire, qui porte sur l'urbanisation et le droit à bâtir, on était encore jusqu'ici sur un modèle où les communes percevaient quand même des fonds sur des taxes qui provenaient de l'urbanisation. Donc très concrètement ça remplissait les caisses.

Emmanuel Lacroix :

Vous avez évoqué le lien social et c'est vraiment à partir de cette notion qu'on réfléchit aujourd'hui à l'échelle rurale. C'est complexe à gérer parce que plus on descend en maille, plus le modèle économique est compliqué à trouver et implique presque de valoriser l'apport de services publics dans un modèle économique, en estimant qu'il s'agit d'une création de valeur pour le territoire.

La création du lien social est une création de valeur donc cela implique de réfléchir à des structures qui seront adaptées à ces modèles économiques hybrides qui prennent une part de service public et une part économique classique.



Nous pensons que les formats SCIC sont assez adaptés à cette question-là pour répondre à cet enjeu. Ce sont des structures qui permettent aux collectivités locales d'être au capital et donc d'apporter une réponse hybride. Et la Caisse des Dépôts est justement en train de bouger les lignes pour pouvoir plus facilement favoriser le développement des SCIC.

La semaine dernière j'étais à Jouy-en-Born, dans les Landes, et je suis allé à la rencontre de producteurs locaux qui souhaitent s'organiser autour d'un plan alimentaire territorial. Ils voulaient créer une légumerie-conserverie qui soit un service mutualisé pour l'ensemble des producteurs locaux. C'est un tout petit projet, largement en dessous des montants habituels d'intervention, mais pourtant on le fait. Avant on cherchait forcément cette rentabilité économique acquise sur des gros projets. Mais sur un petit projet on perd de l'argent, notre idée c'est de dire qu'avec trois ou quatre projets comme celui-ci, on peut expérimenter plus facilement et décliner plus facilement lorsque cela marche. Alors c'est sûr on ne fera pas de développement économique en flèche, mais qu'importe : c'est du service de territoire, de proximité. On crée ce lien social. Et après on peut passer au niveau intermédiaire et se baser sur des modèles similaires avec des acteurs régionaux plus importants.

Delphine Detrieux :

Je suis notaire à la Réole comme vous l'avez vu tout à l'heure et j'ai la chance d'avoir dans cette salle le Maire de ma Commune, avec qui je travaille beaucoup, et avec Pascal Lavergne qui est maintenant Député mais qui était Vice-président de la Communauté de communes avec qui j'ai également beaucoup travaillé sur le territoire. J'entends ce que vous dites. J'ai aussi pu travailler au niveau national avec la Caisse des Dépôts et la Banque des Territoires.

Je voulais connaître la position de la Caisse des Dépôts sur ces actions « Cœur de Ville » dans des villes de moins grande importance. Dans quelles proportions accompagnez-vous nos collectivités et les services publics ? Car sans service public les gens partent...

Emmanuel Lacroix :

Alors c'est effectivement une bonne question. Je renvoie la réponse à ce que je disais tout à l'heure. La Banque des Territoires est une nouvelle marque qui dit « on fait désormais du développement territorial et on est en train de descendre en maille ». Je vous avais dit qu'on s'occupait des métropoles avant, aujourd'hui on intensifie l'action dans les villes moyennes.

Là on est en train d'annoncer, avec l'État, une action massive en direction des centres-bourgs avec une liste de collectivités qui, à ma connaissance, n'est pas définie. La Caisse des Dépôts sera plutôt en soutien de cette action et donc on ne sera pas dans la définition des cibles mais plutôt dans l'accompagnement massif de ce plan. Donc aujourd'hui si vous me demandez concrètement ce qu'a fait la Caisse des Dépôts sur les territoires ruraux et les centres-bourgs, je ne peux pas vous répondre « rien » parce qu'on a quand même des projets assez impactants sur le plan touristique, mais ce sont des projets d'activité économique et qui ne sont pas liés au développement territorial.

Là sur l'objectif de développement territorial on est en train de mettre le train en marche avec la Banque des Territoires, La Réole en est un bon exemple.



Philippe Laveix :

Dernière question, particulièrement pour Mme Bonneau. On imaginait que la ville pouvait se développer comme un cercle, et puis la loi SRU a conduit à se dire « ça va se développer en hauteur, en accumulé ». Et on a vu Jean-Christophe Fromantin en parler au Salon des Maires : à Barcelone on vend des unités qui font 2,5 m². Finalement on est en train de dire qu'il faut que ce soit la campagne qui rentre dans la ville donc on pourrait imaginer un développement sous forme d'étoiles ou quelque chose comme ça... Comment vous voyez le développement de la ville si on peut donner une sorte de forme géométrique ?

Emmanuelle Bonneau :

On a des politiques publiques, et notamment des politiques environnementales maintenant, qui nous contraignent dans les enveloppes urbaines. On voit qu'il y a une tension extrême dans les métropoles et, de l'autre côté, un tissu de petites et moyennes villes avec un habitat certes parfois dégradé mais souvent de qualité et pourtant vacant. On observe également la volonté des différents acteurs de redynamiser ces centres-bourgs et ces centres-villes.

Je peux simplement vous exprimer la vision du souhaitable. Finalement ce que tout le monde veut c'est qu'on parvienne à ce rééquilibrage. Par contre, les défis méthodologiques sont lourds dans les petites villes, notamment pour repenser une meilleure articulation entre villes et campagnes.

Il y a un véritable défi c'est de faire coopérer les urbanistes avec leur Code de l'urbanisme et les acteurs du monde rural avec le Code rural. Le challenge se situe dans la coopération entre des acteurs qui ne se sont jamais parlés.

PRÉSENTATION DE LA TABLE RONDE

« PAROLES DE COLLECTIVITÉS »

Aymar de GERMAY,

Délégué général du Think Tank « Territoire et Consciences »

On va maintenant donner la parole aux collectivités. Je vais donc inviter à me rejoindre :

- Chantal Bécot, qui est responsable des enjeux de commerce, d'artisanat et des professions libérales pour la Métropole bordelaise ;
- Pascal Delteil, qui est le Maire de Gardonne, Commune de la Dordogne de 1 600 habitants, et Vice-président de la Fédération des SCoT ;
- Bruno Marty, qui est le Maire de la Commune de La Réole en Gironde, 4 500 habitants, qui a eu tout récemment les honneurs de la presse nationale, en l'occurrence Télérama.



Intervention de Madame Chantal BÉCOT

Responsable commerce, artisanat et professions libérales à Bordeaux Métropole

J'interviens sur cette table ronde non pas en tant qu'élue, puisque je suis responsable administrative du service commerce, artisanat et professions libérales à la Direction économique de Bordeaux Métropole.

En écoutant les participants, je me disais qu'on partage les mêmes problématiques, quelle que soit la taille de la collectivité ou de la ville. **On partage les mêmes sujets, les mêmes objectifs, avec sans doute des moyens différents mais on retrouve les mêmes préoccupations d'une grande ville pour l'attractivité commerciale, le maintien d'une offre cohérente de proximité, d'une offre de commerçants indépendants qui amène une diversité commerciale, qui participe aussi de l'attractivité.**

Donc même si les territoires sont très différents, on a quand même à peu près les mêmes objectifs et les mêmes préoccupations au quotidien.

Vous parlez donc du centre-ville de Bordeaux, qui est le premier pôle commercial de Nouvelle-Aquitaine. **En fait ce ne sont pas les polarités des périphéries : c'est le centre-ville de Bordeaux qui génère à peu près 1 milliard d'euros de chiffre d'affaires annuel.** C'est entre 2 000 et 2 200 commerces avec 70 enseignes nationales et internationales. En termes d'emplois on doit être à 6 000 / 7 000 emplois. Ces chiffres et données sont considérables et expliquent toute l'attention que l'on porte à ce centre-ville qui est une locomotive économique et d'emplois de premier plan.

Comment est-ce que la Ville de Bordeaux et la Métropole maintiennent ou cherchent à maintenir cette attractivité, cette dynamique économique ?

Le premier levier d'action pour une collectivité c'est l'aménagement des espaces publics. Ce qui a déclenché cette nouvelle attractivité, ce qui a enclenché le mécanisme et la dynamique du renouvellement bordelais, c'est l'aménagement et la création du tramway.

Quand Alain Juppé a été élu en 1995, il a décidé d'abandonner le projet de métro de son prédécesseur et de s'engager sur la construction d'un réseau de lignes de tramway conséquent. Aujourd'hui le tramway bordelais est le tramway le plus étendu en France, avec la ligne D mise en service le 14 décembre, on atteindra les 113 km de lignes de tramway.

Or, **on peut très clairement voir que ce réseau de lignes de tramway converge en étoile vers l'hyper centre.** Donc aujourd'hui c'est un moyen d'accessibilité déterminant pour le centre-ville et pour ses commerces, au-delà d'un moyen de transport. **Cela a permis de déclencher des aménagements connexes. Tout un programme de réaménagement des espaces publics traversés par ce réseau a été mis en place : un aménagement paysager, de la végétalisation, des projets de ravalements de façades...**



Le parti pris de l'époque c'était de conserver la minéralité et d'épurer les aménagements publics pour faire ressortir le patrimoine architectural de la ville. Cela a participé à la redécouverte et au renouveau complet de la ville et enclenché le retour des touristes.

Aujourd'hui, on atteint à peu près 7 millions de touristes par an à Bordeaux avec une croissance exponentielle. On a beaucoup de touristes étrangers : la Chambre de commerce avance 22% de touristes étrangers pour 2018. C'est assez conséquent. L'impact sur la consommation dans les commerces est évident car ils ont du pouvoir d'achat et font vivre le centre de Bordeaux.

On a mis en place d'autres stratégies, le plan du Cours de l'Intendance par exemple. **On pouvait avoir quelques inquiétudes sur la piétonisation à 100% et on s'aperçoit aujourd'hui que ça fonctionne.** Les valeurs locatives continuent d'augmenter. On peut parfois le regretter parce que ça vient évidemment poser des difficultés aux commerces indépendants qui sont souvent remplacés par des enseignes nationales, qui n'ont pas les mêmes contraintes, mais on voit que l'évolution des modes de consommation contribue à changer les règles.

Les grandes enseignes nationales et internationales sont de plus en plus regardantes sur le coût des loyers au mètre carré et on voit qu'on conserve quand même un tissu de commerçants indépendants souvent actifs dans les associations de commerçants.

On évoquait tout à l'heure la « Ronde des Quartiers » de Bordeaux, qui est la première association de France et qui organise beaucoup d'événements, qui développe des services pour les commerçants : mutuelles, livraison, ramassage des cartons dans le centre-ville par des véhicules électriques... On essaie de mettre en place des actions qui sont bien sûr subventionnées pour dynamiser le centre.

Il y a aussi des quartiers plus excentrés dans lesquels il y avait beaucoup de vacances qui ont fait l'objet de réaménagement des voies, des espaces publics. Et c'est vrai que le fait d'avoir été réaménagé a permis à ces rues de revivre. C'est ce type d'opérations qui a été déployé dans plusieurs rues du centre ancien et qui a permis de redonner une vie à ces rues, ces quartiers.

Selon moi c'est le réaménagement des espaces publics qui redonne envie aux consommateurs, aux habitants et aux visiteurs de se balader et de venir dans les centres villes pour pouvoir consommer. Il y a bien évidemment d'autres leviers à activer et d'autres facteurs, mais c'est certainement un préalable indispensable.

Intervention de Monsieur Pascal DELTEIL

Maire de Gardonne et Vice-Président de la Fédération nationale des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT)

Je suis ici en tant que Vice-Président de la Fédération nationale des SCoT, Président du SCoT du Grand Bergeracois et maire de Gardonne, un petit village que vous traversez peut-être si vous faites la route Bordeaux - Bergerac.

Je voulais tout d'abord parler de la revitalisation des centres-villes des petites villes et des centres-bourgs. Le SCoT a travaillé dessus et je suis bien content parce qu'avec les notaires on est en phase et donc finalement tout va bien.

Pour nous, cela pousse à traiter différentes questions : celle des échelles d'intervention, en **articulant la stratégie pour la centralité à celle de la commune et de l'intercommunalité**, mais également du bassin de vie, **celle de notre capacité à construire un projet de territoire qui s'appuie sur une vision d'ensemble des politiques publiques et des leviers d'action des entreprises à notre disposition**.

Il nous faut appréhender le thème du commerce qui fait face à des mutations importantes : développement du e-commerce et de l'omnicanal, modèles économiques et positions de marché chahutés, mutations sociétales et des comportements d'achat. Tous ces changements auront des conséquences sur l'aménagement du territoire que nous devons anticiper.

Dans le cadre de la fédération des SCoT, nous avons mené une étude sur l'aménagement commercial de demain. Ce travail nous invite à réinterroger nos pratiques et identifie un certain nombre de défis – on retombe sur la plupart des propositions qui ont été présentées au début – **il faut réenchanter le commerce physique**, c'est-à-dire donner envie aux habitants de se déplacer pour venir dans les magasins plutôt que de commander, comme on disait tout à l'heure, depuis leur canapé. **Les acteurs du commerce vont devoir développer des offres qui permettent aux consommateurs de vivre des expériences dans les magasins, en plus de faire leurs achats.**

Comment agir sur les facteurs de commerce et de centralité, qu'est ce qui rend un centre-bourg ou un centre-ville attractif ?

Il faudra intervenir dans tous les champs possibles. La politique de l'habitat ; avec des objectifs de renouvellement urbain, de rénovation thermique des logements, **de lutte contre la vacance qu'elle soit commerciale ou des logements**. Il faut élaborer **une stratégie de modernisation de nos centralités**. Cette question nous interroge sur notre ambition à réaménager nos espaces publics. **Elle nous interroge sur la place des services publics et de santé, et leur localisation**. Si nous souhaitons accompagner le maintien du commerce existant dans les centres-villes et les centres-bourgs, **il faudra réfléchir à l'échelle du bassin de vie**.



La loi Elan a renforcé les outils d'intervention des SCoT en matière d'aménagement commercial pour permettre aux élus de mieux orienter les futures implantations et d'accompagner les mutations en cours. Moi je suis de ceux qui disent que les CDAC n'apportent pas grand-chose, et on sait très bien que quand une décision est prise sur un territoire, au niveau national elle est inversée donc c'est toujours très compliqué. **Il nous faudra donc construire les conditions d'un équilibre entre les zones périphériques et les implantations de centres-villes tout en organisant des mutations des zones commerciales existantes.**

Aujourd'hui les concurrences sont moins entre la périphérie et le centre-ville qu'entre le maintien d'un maillage de commerces physiques face au développement du e-commerce avec toutes les questions logistiques qu'il va poser à nos centres-villes.

Il nous faudra également gérer le commerce de flux, celui qu'on appelle interstitiel, qui se construit le long des axes routiers et dont le développement vient souvent du redéploiement ou en substitution du commerce du centre-ville. Chaque fois que nous faisons une rocade à l'extérieur d'une ville, les commerces se mettent autour et plus on va loin, plus ils s'installent.

Lors de nos travaux sur l'aménagement commercial, nous avons acquis la conviction qu'il faudra également refonder notre relation aux opérateurs, qu'il s'agisse d'acteurs du commerce mais également de l'habitat ou même de porteurs de projet de maison de santé par exemple, pour que les choix de localisation des projets construisent la stratégie de revitalisation de nos centralités.

Il y a aussi un facteur sociologique et générationnel : **nous aurons à nous adapter à une population vieillissante qui aura des besoins de mobilité et d'accès aux services de nos centres.** Et il y aura également la génération Z, celle qui n'a jamais vécu sans internet ou le smartphone et qui aura des attentes de lieux de convivialité et d'accès au numérique dans nos centres.

L'ensemble de ces sujets nous montrent qu'il faut être humble devant les défis de la revitalisation et que **seul un travail mêlant investissements publics et privés et s'appuyant sur un projet de territoire global à grande échelle mobilisant toutes les politiques publiques, nous permettra de reconstruire l'attractivité de nos centralités.**

Par rapport aux SCoT et aux mutations commerciales à intégrer, je crois qu'aujourd'hui il y a quand même des formidables outils localement. Alors je sais, on y croit ou non, mais moi je suis de ceux qui disent : « aujourd'hui il y a l'État, il y a cette couche là avec les lois et règles ; le SRADDET, le stratège régional qui est en cours de finition et il faudra s'en accommoder ; il y a les SCoT et derrière les PLUI ».

Je trouve que les PLUI c'est très bien d'en avoir sur les collectivités intercommunales parce qu'aujourd'hui, dans la ruralité, **il y a encore des cartes communales et ces cartes communales sont terribles parce qu'on y fait ce que l'on veut sur une simple décision d'un conseil municipal et ce n'est plus possible.**

Si vous regardez bien, tous les agrandissements de zones en dehors des villes, à l'origine ce sont très souvent des cartes communales. Cela existe encore autour de Bergerac. Nous en avons encore et nous allons voter le PLUI le 13 janvier, définitivement, mais il faut aller dans ce sens-là.

Les SCoT ne sont pas là pour ennuyer telle ou telle commune.

Par exemple une commune qui avait 20 hectares à construire : c'est vrai qu'aujourd'hui on essaye de réduire la consommation de l'espace agricole, mais on explique au maire qu'il avait 20 hectares à construire et que sa commune en a consommé 4, alors pourquoi il en aurait encore 20 ?

Par contre il faut faire attention sur l'espace agricole : **si on veut que l'espace rural soit réinventé, il faut essayer de faire revenir les agriculteurs et c'est très compliqué.** Et les légumeries dont j'ai entendu parler tout à l'heure c'est très important parce qu'il n'y a que comme ça qu'on pourra avoir du local et des légumes locaux.

En ce moment nous avons incité le territoire du SCoT à signer son Plan Climat Air Énergie Territorial et nous allons signer définitivement le 20 décembre les Contrats Territoriaux de Transition Énergétique. Il est très important d'être dans tous ces contrats parce qu'on sait très bien que derrière il y aura des financements chiffrés et fléchés en allant vers ces contrats-là. **Et je pense que tous les territoires vont jouer cette carte, de façon à ce que l'agriculture puisse continuer à vivre à l'extérieur des villes. Si on remet des agriculteurs au centre de la ruralité, vous verrez, la vie reviendra.** Mais ça c'est le plus compliqué.

Intervention de Monsieur Bruno MARTY Maire de La Réole

Je partage l'avis d'Emmanuel Lacroix, me semble-t-il, sur l'intervention de Maître Detrioux qui était effectivement très riche et qui correspond point par point à l'action qui a été menée sur le territoire de la ville.

Je vais démarrer sur les chiffres qui ont été donnés. Les chiffres de la population de La Réole étaient intéressants. Au 19^{ème} on était 4 000 habitants, et il faut dire que c'était l'hypercentre puisqu'il n'y avait pas encore de lotissements, et en 1975 on est passé à 5 000 habitants et de 1975 à 2016 ça n'a pas beaucoup changé. Aujourd'hui on est 4 889, comme au 19^{ème}, donc que s'est-il passé entre temps ?

D'abord, et comme dans tous les centres, c'est beaucoup de logements vacants dans le centre ancien. On était sur un peu plus de 20% de logements vacants sur 450. Donc la question s'est posée en 2012 : il fallait réagir. Mon prédécesseur a lancé plusieurs bureaux d'études divers et variés sur la circulation : il y avait un sociologue sur la circulation responsable, des réflexions sur l'habitat et une grosse étude globale sur notre centre ancien pour prendre un peu de hauteur et faire un bilan.



La synthèse a été présentée quelques mois avant les élections municipales de 2014 et effectivement le diagnostic était très dur. Je félicite d'ailleurs Bernard Casoni, qui a accepté de présenter ce diagnostic juste avant des élections, puisque c'était assez compliqué de présenter une ville qui se dévitalise. On avait plus de commerce dans le centre-bourg, on avait même plus de supérette. Donc on s'est attaché, dès 2014, à répondre à un appel à manifestation « Revitalisation des centres-bourgs » et la ville de La Réole a été retenue sur 54 communes.

Cet appel à manifestation « Revitalisation des centres-bourgs » c'est à peu près la même chose que ce qui va être lancé avec « Petites Villes de Demain » en 2020. A priori, de ce que j'ai lu dans les textes, il y aura encore 54 communes prioritaires et j'invite les élus à se lancer.

À travers cet appel à manifestation (« Revitalisation des centres-bourgs »), on avait un volet ingénierie, et ça j'y tiens. Aujourd'hui des communes comme La Réole dépendent vraiment d'ingénierie. On avait déjà un chef de projet qu'on a renforcé pour nous accompagner et accompagner les futures installations.

La première des actions qui a été menée est sur le volet Habitat. C'est capital lorsque vous avez 450 logements dans le centre ancien, que vous savez que les $\frac{3}{4}$ des clients du centre ancien sont des clients du centre-bourg. Donc on a lancé une OPA avec la Communauté de communes, puisqu'on était cosignataire dans le cadre de l'appel à manifester sur la revitalisation des centres-bourgs. En parallèle j'ai mis en place une cellule de lutte contre le logement insalubre et le permis de louer pour rassurer les investisseurs, puisqu'ils ont été confrontés à des marchands de sommeil qui étaient là depuis très longtemps et qui n'avaient pas du tout réhabilité leur logement, qui louaient sans vergogne des logements qui étaient indignes voire insalubres.

Avec cette opération, aujourd'hui, à peu près 40 logements sont sortis de la vacance sur les deux années, ce qui est conséquent. **Cela génère d'ailleurs une économie fort intéressante pour les artisans** puisque ce sont quasiment uniquement des artisans locaux qui viennent et qui interviennent sur cette réhabilitation.

D'autre part on voit que les besoins évoluent et on souhaitait aussi permettre aux personnes âgées d'en profiter. Donc on a travaillé avec Gironde Habitat, le Département et la Région Aquitaine sur **un nouveau type d'habitat notamment participatif et intergénérationnel qui se trouve dans le cœur de ville**, dans un îlot qui avait été classé prioritaire où on fait un curetage énorme : 11 logements sont en train d'être réhabilités par un groupe d'habitants qui travaille déjà depuis trois ans. Je tenais vraiment à les féliciter pour leur pugnacité et leur volonté d'habiter dans ce nouvel habitat qui propose effectivement une alternative à la périphérie. D'ailleurs on retrouve des personnes qui habitaient jusqu'à présent sur la zone périphérique de la Réole et qui sont aujourd'hui dans un âge plutôt avancé et qui souhaitaient avoir des services de proximité. Ils se sentent aussi rassurés puisqu'aujourd'hui on a retrouvé une supérette.

Faisons la transition avec les commerces. Notre manager de commerce, qui est cofinancé par la communauté de communes, a beaucoup travaillé. Il y a eu un volet rédactionnel important et personnellement je me suis impliqué, notamment pour me rapprocher des propriétaires qui louaient.

À l'époque d'ailleurs la Chambre de Commerce et d'Industrie a rendu une étude et on était à peu près à 8 euros du mètre carré. Aujourd'hui il faut savoir que l'on a réussi à négocier et on est plutôt sur 2,50 à 5 euros du mètre carré, **ce qui a permis effectivement d'avoir, via des baux précaires, des activités et des commerces qui se sont installés dans le centre bourg.** Il y a eu une première dynamique. Maître Detrioux en a parlé tout à l'heure. Ce sont les boutiques éphémères à l'exemple de la cave à vins qui aujourd'hui n'est plus éphémère puisqu'elle tourne à plein régime.

Et effectivement ce sont des actions qui sont portées aujourd'hui par la manager de commerces mais où le politique doit vraiment s'investir. **La nouveauté c'est qu'il faut savoir aussi que ces supérettes et ces magasins commencent à ouvrir le dimanche dans l'hypercentre,** alors que les magasins étaient fermés jusqu'à présent. J'avais fait en sorte que tous les hypermarchés soient fermés le dimanche en périphérie.

Je crois que c'est important de trouver l'équilibre aujourd'hui entre centre-ville et périphérie. Moi je n'ai rien contre les magasins en périphérie, mais il faut se battre contre la quotidienneté de ces magasins. La nouveauté c'est d'avoir des nouvelles formes de commerces. **Effectivement il y a des mutualisations qui se mettent en place.** On a des cafés associatifs qui prennent place et il y a aussi des magasins associatifs, je crois que c'est important parce qu'aujourd'hui on a une nouvelle population qui arrive. Cette nouvelle population pourquoi arrive-t-elle ? Tout simplement parce qu'on a mis aussi des équipements culturels avec la Communauté de communes, comme une grande médiathèque. On a neuf festivals et on est capable de passer du plus gros festival de musique électronique au plus gros festival de musique ancienne. **Être bien dans sa ville c'est aussi proposer de la culture riche et variée.**

Mais il y a un gros danger : je le vois venir puisque je rencontre tous les nouveaux habitants ce qui me permet d'évaluer la nouvelle population. **Le danger serait la gentrification de ce centre ancien.** Alors je veille, notamment avec les bailleurs sociaux, à maintenir du logement social dans l'hypercentre. J'y ai mis en place un centre social. **Parce que c'est bien d'avoir de nouveaux habitants mais en même temps il faut continuer à construire avec la population qu'on connaît.**

TEMPS D'ÉCHANGES ENTRE LES INTERVENANTS DE LA DEUXIÈME TABLE RONDE ET LE PUBLIC

Didier Gatinel :

Je suis adjoint à la mairie de Lussac. Nous, nous travaillons non pas à la revitalisation du centre-bourg mais visons à assurer la continuité de sa vie. Alors on en est en train de travailler sur deux projets avec l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine. Voilà j'étais simplement un petit peu surpris parce qu'aujourd'hui on n'a pas du tout évoqué cet outil qui est quand même une opportunité intéressante pour les collectivités. Cet organisme mérite d'être mieux connu pour certains qui n'ont pas l'occasion de l'utiliser encore.



Bruno Marty :

Je vais pouvoir en parler, oui, parce que j'ai deux pages recto verso de contractualisation que nous avons eue depuis 2014 et qui me paraissent importantes parce qu'elles mêlent tous les acteurs – le Département, la Région mais aussi l'établissement public foncier, qui est venu dernièrement sur notre territoire – et on les attendait depuis longtemps.

Depuis très longtemps on a acheté, nous, ville de La Réole, beaucoup de foncier, et aujourd'hui on a des opérations d'habitat participatif et intergénérationnel. Il faut savoir que nous étions propriétaires, puisque nous avons préempté le bâtiment, et on a aujourd'hui un projet d'habitat de type container très moderne qui peut enfin être mis en place tout simplement parce qu'il nous manquait cet outil.

Et quand l'EPF est effectivement venu, pour nous c'était salvateur parce qu'on pouvait aller jusqu'à 2 millions d'euros d'acquisition sur des parcelles stratégiques : des parkings, des habitats, des nouvelles ruelles... Effectivement l'EPF est aujourd'hui un outil capital pour la revitalisation des centres-bourgs, ça c'est sûr.

Dorian Mauger :

Je suis collaborateur des élus au Conseil Départemental de la Gironde. Je suis là à titre personnel pour alimenter des réflexions sur le sujet. Ma question s'adressera à Bruno Marty : en tant qu' élu vous avez beaucoup parlé du rôle des élus pour impulser ce genre de projets dans vos différentes interventions. Aujourd'hui sur ce genre de projet d'ampleur d'aménagement du territoire et des centres bourgs généralement on se confronte aussi à une réalité, c'est celle de la réticence des citoyens face au changement. Comment le prendre en compte quand on est l'initiateur du projet ?

On l'a entendu tout à l'heure avec les intervenants ça peut partir d'une lutte pour les municipales ou d'un projet politique en opposition avec un autre.

Mais comment construit-on un projet d'une telle ampleur avec les citoyens de façon à la fois à lutter face aux réticences des commerçants qui ont peur de la concurrence, des citoyens qui auront peur de perdre leurs logements ou de perdre la vie de quartier... Voilà donc une petite question sur ces enjeux-là.

Bruno Marty :

Effectivement quand on est élu, il faut faire des choix même après la concertation. On voit bien d'ailleurs que l'outil de concertation est souvent limité, même si on met en place des réunions dans l'hypercentre, puisqu'aujourd'hui on travaille sur l'aménagement de la rue commerçante : piétonisation ou non piétonisation...

Il faut savoir qu'à l'époque d'ailleurs il y avait 180 places de parking sur l'esplanade et qu'il y en a 80 aujourd'hui. Ça a été la première décision que j'ai prise et c'était compliqué même avec la concertation. Rien de péjoratif mais aujourd'hui un habitant vit au quotidien et a du mal souvent à prendre du recul sur l'avenir de sa commune.

Maître Detrioux est à côté : elle était d'ailleurs directement concernée puisque je lui ai enlevé ses places de parking, mais j'ai refait la rue où j'ai enlevé des places de stationnement et force est de constater que les résidents – pas tous les commerçants c'est sûr – mais en tout cas les résidents, aujourd'hui trouvent qu'il est beaucoup plus paisible d'habiter dans ce haut de la ville alors qu'avant c'était du parking et du stationnement. Quand on regarde – et je crois que Maître Detrioux ne dira pas le contraire – toutes les acquisitions de propriétés se sont opérées autour de ces aménagements. Mais c'est vrai que c'est un sujet qui va faire débat pendant les élections municipales. On a montré qu'il faut avoir du courage et le courage ça compte aussi en politique.

Alice de Sigy :

Je suis la Directrice des services de la commune de Castillon-la-Bataille. Nous avons signé la première convention d'équilibre de Gironde. On regarde évidemment beaucoup ce que fait Monsieur Marty et sur la question de l'ingénierie je vous rejoins. C'est indispensable et nous en manquons. Si on a pu travailler aussi vite, c'est parce que vous aviez commencé évidemment, on vous a beaucoup regardé puis on a eu un peu d'ingénierie et on est allé en chercher à l'extérieur.

Je voudrais vous poser une question qui nous préoccupe tout le temps, c'est la dichotomie entre le temps du projet et le temps administratif. C'est quelque chose de très compliqué. Je ne suis pas tout à fait d'accord avec la Banque des Territoires. Je crois que le politique doit refaire de la politique. Je crois que vous avez un rôle très important dans un projet de revitalisation. J'ai eu un Maire qui m'a donné un projet politique en début de mandat. Aujourd'hui on est au tout début de la première étape et c'est parce qu'il avait ce projet politique et qu'il y a le temps du mandat. Donc à la fois il faut aller très vite, mais il faut aussi prendre en compte la période d'étude, de diagnostic... Et on a évidemment envie d'être les premiers parce que c'est toujours bien d'être le premier.

Bruno Marty :

Effectivement, le tempo politique est très lent. Nous avons autant, voire plus, de difficultés puisqu'aujourd'hui tout est classé monument historique. Je prends l'exemple de l'ascenseur urbain dont je viens de signer aujourd'hui le permis d'aménager. C'est un projet qui était très travaillé, les premières réunions de travail ont eu lieu en mai 2014 et je viens enfin de signer le permis d'aménager.

Effectivement c'est très frustrant vis à vis de la population, c'est beaucoup de questionnements, et c'est vrai que pour des élus il y a beaucoup de frustration également.

Mais je le redis, **il faut peut-être réfléchir à des mutualisations d'ingénierie pour des petites communes.** Je pense à Lesparre-Médoc : ils auront du mal à s'en sortir s'il n'y a pas un apport en ingénierie. J'ai proposé des réflexions sur les besoins en matière d'ingénierie qu'on va déposer dans le cadre de « Petites Villes de Demain ». C'est à mon avis le premier levier pour faire avancer nos projets.

PROPOS CONCLUSIFS

Aymar de GERMAY,

Délégué général du Think Tank « Territoire et Consciences »

Merci beaucoup à vous trois. Merci pour vos interventions, on peut les applaudir.

Il me revient de conclure ce colloque en essayant de faire une synthèse courte des différents éléments que vous avez apportés dans le cadre de ces deux tables rondes et les illustrer pour finir avec mon expérience de maire d'une commune dans un Département rural et de vice-président d'agglomération.

Je vais expliquer un peu comment nous avons abordé cette question nous aussi – parce qu'on se l'est bien évidemment posée – et les réalisations qu'on a mises en place autour d'une vision du développement de cette commune.

Je retiens qu'il faut revoir les modèles traditionnels d'aménagement du territoire, et je crois que c'est ce qui a été dit : remettre l'homme au cœur de la politique pour répondre à ses attentes, pour créer aussi cette qualité et ce plaisir de vivre dans les centres-villes et cœurs de bourgs.

C'est un point important, et je crois que vous l'avez tous abordé, **tout ceci se fait d'abord évidemment autour d'une vision et d'une stratégie** : il faut déjà savoir où l'on va ! **Cette vision et cette stratégie s'appuient sur un diagnostic** et après il faut concevoir et articuler entre eux des projets très différents.

Les différentes problématiques impliquées mettent en jeu un nombre d'acteurs considérable et, pendant ces deux heures et demie de tables rondes, nos différents intervenants ont abordé cette grande diversité de parties prenantes.

Et puis à la croisée des chemins, il y a l'élu, le Maire, qui doit arriver à jouer le rôle de chef d'orchestre pour que tout ceci se fasse dans les meilleures conditions possibles. Vous avez parlé **d'équilibre**. Je pense que c'est un point très important. J'ai noté aussi le terme de **coproduction** : le Maire ne doit pas être seul sur le sujet. Il s'appuie sur d'autres et il faut réfléchir à plusieurs pour trouver les bonnes solutions.

Oui, il y a une histoire, une identité, un **ADN local**. Il ne s'agit pas de faire table rase et dire « bon voilà, on bâtit une ville nouvelle ». **Non, il faut s'inspirer de son histoire, son identité, et valoriser au mieux ce qu'on a déjà sur son territoire**. Je trouvais que c'était important d'aborder ce sujet-là.

On a parlé aussi de la nécessité – et je crois que tout le monde la partage – **de rapprocher la ville, la nature, l'agriculture et d'aborder toutes ces questions-là en termes d'équilibre.**

Philippe Laveix l'a dit au début de sa présentation, s'il n'y a pas de « s » à Territoire et Consciences c'est bien parce qu'on ne veut pas parler de territoires juxtaposés mais de penser le territoire dans sa globalité, même s'il repose sur des espaces différents (urbain, péri-urbain, rural).

Vous avez aussi parlé de **bassins de vie**. Je pense que c'est une notion importante. On ne peut pas raisonner, quand on est Maire d'une commune, en pensant : « il y a un grand mur autour de ma commune et je vais faire en sorte de travailler pour ma commune mais je ne m'occupe pas du reste ». Il faut de **la cohérence territoriale, du dialogue avec ses voisins et avec ses partenaires pour créer cette complémentarité et cette vision finalement partagée du territoire qui ne s'arrête pas aux frontières de la commune.**

Tout ceci est compliqué à mener et nécessite de mobiliser des financements auprès de l'État, des autres collectivités (région, département, intercommunalité) et de partenaires comme la Banque des Territoires.

Je pense également à un élément que vous avez abordé vers la fin et qui est très important : **l'ingénierie**. Effectivement, **même une commune de 4 500 habitants a besoin d'avoir de l'accompagnement, du soutien pour concevoir et mener à bien ces différentes politiques.**

On a beaucoup parlé aujourd'hui de la question des commerces, mais **la question du logement demeure centrale avec ses enjeux de vacance**, de salubrité, de confort, de mixité de population, de mobilité, d'aménagement de l'espace public ou de stationnement.

On n'en a pas trop parlé mais je pense que **la sécurité** est un point important : dans certains centres-villes qui se sont vraiment dégradés il existe de graves problèmes de sécurité qui font fuir les habitants et qui font que les commerces perdent progressivement leurs clients qui n'osent plus aller dans ces centres-villes.

Une autre question essentielle, c'est **la propreté**. Pour avoir un centre-ville attractif, ça compte énormément.

On a parlé aussi **des animations commerciales et des boutiques éphémères** qui sont finalement à la fois un moyen de tester un concept, mais aussi un moyen de créer ponctuellement de l'animation dans la commune. On pourrait ajouter les **animations culturelles et sportives dans les centres-villes** comme levier de redynamisation.

Et puis finalement en arrière-plan se pose la question de **l'ambiance**, c'est-à-dire **recréer dans ces centres-villes et dans ces cœurs de bourgs, une atmosphère qui donne envie de se réinvestir soi-même dans ces lieux**, pas forcément en y habitant mais en venant s'y promener et en achetant dans les commerces de proximité. Voilà pourquoi il faut recréer ce plaisir d'accéder à ces espaces de vie centraux.

Voilà un petit peu ce que j'ai retenu et vous m'excuserez si je n'ai pas tout abordé des différents échanges que nous avons eus.

A titre personnel, j'ai été confronté à ces questionnements en étant élu à 27 ans dans une commune de 2 000 habitants dans un Département rural naturellement confronté, comme vous, à la question du maintien des commerces et des services.

Je suis partie d'une vision simple : même si à l'échelle d'un Département rural, 2 000 habitants c'est déjà important, ça reste un village. Alors j'ai voulu travailler autour de cette idée d'un « esprit village » pour recréer cet « art de vivre ensemble » du village d'antan. Je suis parti de cette vision avec l'idée de **cultiver la qualité de vie et non pas la quantité**. Et, finalement, le SCoT et toutes les lois un peu compliquées qui sont tombées en termes d'urbanisme sont allés dans mon sens.

Je n'ai pas voulu jouer la carte de l'expansionnisme. Certains de mes voisins l'ont jouée : ils ont fait la course aux habitants. Moi je me suis dit « j'ai 1 000 habitants, on va essayer de travailler là-dessus et faire en sorte que les gens se sentent bien et restent sur cette commune ». Cette stratégie ne s'est pas faite en un jour, elle s'est déployée sur trois mandats. Plusieurs d'entre vous l'ont dit, la conduite de projets publics, cela prend du temps et, comme vous, parfois, je me suis épuisé sur certains sujets... Mais il faut être pugnace. Il faut oser et avancer.

J'ai bien aimé l'idée qu'à un moment donné vous avez été élu et vous devez faire. Parfois vous devez vous battre contre des habitants, contre des associations, qui ne comprennent pas ou ne partagent pas vos projets, mais il faut du volontarisme politique et l'élu doit être la locomotive du système. Cela nécessite un peu de courage.

J'ai travaillé sur les services : c'est comme ça que j'ai créé une crèche qui n'existait pas. On a agrandi et rénové l'accueil périscolaire, puis la cantine, et on a mis en place, en plein centre-ville, un lieu d'accueil pour les familles en difficulté. Et puis on a travaillé avec les bailleurs pour **rénover les logements sociaux**, notamment d'un point de vue énergétique. On a construit une résidence seniors pour que les personnes prenant un peu d'âge, mais restant indépendantes, puissent continuer à vivre auprès de leurs familles dans de bonnes conditions, avec des logements adaptés. Tout cela participe à la qualité de vie.

Après, bien sûr comme à Bordeaux, mais dans une moindre mesure, **les aménagements comptent**. J'avais notamment un cœur de bourg dégradé et d'un autre temps avec un « beau » parking en plein milieu, entre la mairie et l'église. Il n'y avait pas de place de village donc on a enlevé le parking, on a fait une grande place où on a placé une fontaine. Derrière, on a travaillé sur un centre-ville en zone 30, avec la mise en place de trottoirs plus larges pour que les gens puissent se promener en toute sécurité.

C'est aussi **l'animation**, dont on a parlé : la mise en place d'un festival, la création, en plein centre, d'une salle pour des expositions et conférences afin de disposer d'un lieu qui permette aux gens de se retrouver, de s'amuser et de se cultiver. Cela n'existait pas au-delà de la salle des fêtes qui est là pour d'autres événements.

On a travaillé sur la signalisation des commerces, avec eux, pour ramener en centre-bourg la clientèle de passage parce que ma commune est une zone de transit et que l'on a la chance d'avoir un tissu commercial dense.

Et puis, par exemple, il y a eu une lutte aussi avec une banque qui s'appelle le Crédit agricole – mais comme tout s'est bien terminé je la cite – et qui du jour au lendemain est venue me voir à la mairie pour me dire « la semaine prochaine on ferme, ça ne marche plus ». On leur a dit qu'ils étaient dans une commune avec 2000 habitants, collée à une autre qui en a 1100. Comment ne pas fonctionner avec une telle zone de « chalandise » et des ménages dotés de revenus supérieurs à la moyenne nationale ? On les a « secoués » en utilisant la presse locale et, finalement, ils ont décidé de rénover l'agence et de rester. Ils ont même mis en place un distributeur automatique de billets et, aujourd'hui, ils me confirment que ça marche très bien.

Il faut aussi savoir se battre sur ces enjeux-là qui dépassent finalement les prérogatives de l'élu.

Côté communication, c'est la mise en place d'une application pour informer les habitants sur les horaires des commerces, les promos du moment, les endroits où ils peuvent se retrouver. Il faut savoir bien diffuser cette information de proximité qui peut pousser les gens à se retrouver dans les commerces et à sortir de chez eux pour contribuer à l'animation de la commune.

C'est un point très important pour moi : la **question de la sécurité**. Vous allez me dire « une commune de 2 000 habitants, c'est tranquille »... Et pourtant, vous n'imaginez pas les dégradations permanentes, les fleurs arrachées, les atteintes au matériel urbain, aux propriétés publiques et privées. J'ai mis en place de la vidéosurveillance, huit caméras, et cela a très bien fonctionné et permis d'avoir un cadre de vie plus sain, plus sécurisant.

Un autre point important c'est **l'attractivité extérieure de la commune**. Même si je n'ai pas un intérêt touristique majeur sur ma commune, j'essaie de faire venir les gens en valorisant ce que nous avons ; notamment le canal de Berry.

Avoir une piste cyclable qui permette aux gens de Bourges, situé à 8 km, de venir se balader chez nous le week-end, en pleine verdure, au cœur d'une vallée classée Natura 2000. On a créé une plaine de jeux avec un skate parc, un mur pour faire des tags et un terrain multisports pour accueillir à la fois les habitants de la commune et ceux des communes à proximité.

J'ai essayé de réunir les habitants autour d'un projet fédérateur, et ce projet fédérateur maintenant j'en ai fait d'ailleurs mon métier, c'est la question de la transition énergétique.

Aujourd'hui, l'énergie est devenue un enjeu territorial. Avant c'était EDF, les grandes centrales et puis les grandes lignes de transport et tout ce réseau en étoile finissait par arriver chez vous. Désormais, les conditions technologiques et réglementaires ont changé ce cadre centralisé : vous pouvez produire de l'énergie sur votre territoire. Non seulement la produire pour la vendre, mais aussi la partager. Alimenter vos bâtiments publics avec l'énergie verte que vous produisez chez vous s'appelle de l'autoconsommation.



Et si vous voulez aller un peu plus loin, vous pouvez proposer à la vente l'énergie propre produite localement par la mairie. C'est un circuit court énergétique, en quelque sorte, qui s'appelle l'autoconsommation collective. On a eu un grand projet mobilisateur avec la création d'un éco parc de 44 hectares où vous avez un parc éolien, une centrale solaire, une plateforme qui traite les combustibles bois pour des chaufferies urbaines bois, une unité de méthanisation...

C'est également passé par un gros travail d'efficacité énergétique sur le bâti public et l'éclairage public : je rappelle que c'est à peu près 40% de la facture d'électricité d'une commune. Tout cela a permis d'entraîner les gens dans ces enjeux énergétiques. Cela ne s'appelait pas la transition énergétique quand on a commencé, il y a un peu plus de 10 ans, mais c'était le développement durable. Et c'est cette vision qui a permis d'associer les habitants à ces problématiques majeures pour l'avenir, de les fédérer sur un beau projet collectif. Voilà un petit peu le témoignage que je voulais apporter.

Je reviens, pour conclure, sur ce qui a été dit plusieurs fois : **c'est aux élus de définir, avec d'autres acteurs bien sûr, une vision pour le territoire. Il faut y associer toutes les parties prenantes et tenir le cap pour faire en sorte que l'histoire qui a été posée sur le papier au niveau de la stratégie se réalise au quotidien, pour apporter cette qualité de vie aux habitants.**

Finalement, on vit bien dans un village et on vit bien dans un cœur de bourg parce qu'il est qualitatif et attractif, et je pense que c'est la même histoire pour les villes ; et de ce point de vue-là l'exemple de Bordeaux est très intéressant.

Merci encore à tous pour ces échanges et ces témoignages !