



**HAL**  
open science

## La revitalisation des centres bourgs

Nicolas Hue

► **To cite this version:**

Nicolas Hue. La revitalisation des centres bourgs. Sciences de l'environnement. 2015. dumas-01632580

**HAL Id: dumas-01632580**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01632580v1>**

Submitted on 29 Nov 2017

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET MÉTIERS  
ÉCOLE SUPÉRIEUR DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHE**

---

**MÉMOIRE**

**présenté en vue d'obtenir**

**le DIPLOME DU MASTER FONCIER**

**SPECIALITE : Identification,  
Aménagement et Gestion du Foncier**

**par**

**Nicolas HUE**

---

La revitalisation des centres bourgs

Soutenu le 25 Juin 2015

---

**JURY**

**PRESIDENT :** M. Nicolas CHAUVIN

**MEMBRES :** Mme Marie FOURNIER, Professeur référent

Travail effectué au sein du cabinet AGE à La Baule (44) – Maître de stage : M.PRINCE

## Remerciements

Je remercie M.PRINCE, maître de stage, toute l'équipe de la société AGE et les associés M.PALFROY et Mme PRIEUR pour m'avoir permis de réaliser mon étude et pour l'ensemble des conseils apportés.

Ensuite je remercie toutes les personnes ayant pris du temps afin de m'aider et répondre à mes demandes :

- Mme Lesage, Responsable du service Urbanisme de la commune d'USSEL
- Mme Sanson, chargée de mission de la commune d'Orbec (14).
- M.Lebunetel ancien Maire de la commune de Brix (50)
- M.Kies, Directeur Général des Services de la Communauté de Commune du Coeur du Cotentin (50)
- M. Duret, Géomètre Expert à Doué-la-Fontaine (49)
- Mme Madiot, chargée d'affaire Coordinateur du projet "centre-bourg", à Doué-la-Fontaine (49)
- Mme Renard, directrice des études de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (35)
- M.Kirmann, Responsable Technique, à Schirmeck (67)
- Mme Simonet, Coordinatrice du projet "centre-bourg", à Largentière (07)
- M. Bourgade, Coordinateur du projet "centre-bourg", à Marvejols (48)
- M.Beaufigeau, Coordinateur du projet "centre-bourg", à Montmorillon (86)
- Mme Courtois, Directeur Général des Services, à Pont Audemer (27)

Je remercie Mme Fournier qui m'a bien orienté et a toujours pris le temps de me répondre lors de mon avancement.

Et enfin, sans oublier tous mes proches et mes amis pour m'avoir soutenu durant toutes mes années d'étude.

## Liste des abréviations

AFNOR : Organisation Internationale de Normalisation du Comité Européen de Normalisation

AMF : Association des Maires de France

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

CAF : Caisse d'Allocation Familiale

CDD : Contrat à Durée Déterminée

CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales

CGET : Commissariat Général à l'Égalité des Territoires

DGF : Dotation Globale de Fonctionnement

DSR : Dotation Solidarité Rurale

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

EPF : Établissement Public Foncier

ERP : Etablissement Recevant du Public

FEDER : Fonds Européen de Développement Régional

FNADT : Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire

FPIC : Le fonds national de péréquation des ressources intercommunales et communales

HLM : Habitation à Loyer Modéré

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

PLH : Programme Local de l'Habitat

PMR : Personnes à Mobilités Réduites

PRESAGE : Prestation d'Étude préliminaires en Aménagement du Géomètre Expert

TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée

UNGE : Union Nationale des Géomètres Experts

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

## Glossaire

Appel à Manifestation d'Intérêt : procédure de consultation non obligatoire. Son objectif est d'apporter de premiers éléments de cadrage aux porteurs de projets et à leurs partenaires.

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale. Regroupement de communes ayant pour objet l'élaboration de « projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité ».

Insalubrité : un immeuble est en situation d'insalubrité lorsqu'il nuit à la santé des occupants en raison de son état ou de ses conditions d'occupation.

Logement vacant : Logement inoccupé (proposé à la vente ou à la location, en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire).

Potentiel fiscal : Il équivaut à la somme des taxes directes locales du taux moyen national par application aux bases communales des quatre.

Potentiel financier : Il s'agit de l'indicateur de la richesse de la collectivité. Plus il est élevé, plus la commune est considérée « riche ».

Réhabilitation : Appliquer les normes actuelles au bâtiment, il faut composer avec l'existant.

Rénovation : rebâtir à neuf.

Revitalisation : Redonner de la vie. Dans le contexte de l'étude, il s'agit de redynamiser les communes par de nombreuses actions menées afin de redonner vie au centre bourg par l'installation de services, de centres culturels, aménagements.

## Table des matières

Remerciements .....	2
Liste des abréviations .....	3
Glossaire.....	4
Introduction .....	7
I. Les centres-bourgs : des espaces fragilisés .....	10
I.1) Depuis quand le déclin des centres bourgs ? .....	10
I.2) Quelles problématiques ?.....	10
II) 2014 : Un appel à Manifestation d’Intérêt pour la revitalisation des centres-bourgs .....	15
II.1) Etude de l’AMI.....	15
II.1.1) En quoi consiste ce dispositif ? .....	15
II.1.2) Localisation des communes concernées.....	17
II.2) Les ressources des collectivités.....	19
II.2.1) Les dotations et subventions .....	19
II.2.2) Les ressources temporaires.....	21
II.2.3) Les ressources définitives.....	22
II.3) Les aides de l’Etat pour l’AMI.....	23
II.3.1) La convention ANAH .....	23
II.3.2) La convention FNADT .....	24
II.4) Les partenaires privés.....	25
II.5) Les partenaires publics .....	26
III) Les besoins des communes en terme de revitalisation de leur centre-bourg : .....	31
III.1) Le logement – « L’habitat comme levier de développement ».....	31
III.2) L’enjeu social.....	33
III.3) L’enjeu environnemental .....	34
III.4) L’enjeu économique.....	35
III.5) Besoins autres .....	38
IV) Quelles sont les étapes d’une opération de revitalisation de centre bourg ? .....	40
IV.1) Etudes préliminaires et déroulement des opérations .....	40
IV.2) Le devoir de conseil du Géomètre-Expert .....	44
IV.2.1) Etude de l’outil PRESAGE.....	44

IV.2.2) En quoi permet-il de guider les acteurs des projets d'aménagement ?.....	45
Conclusion.....	46
Bibliographie.....	47
Webographie : .....	48
Table des annexes.....	49
Liste des figures .....	49
RÉSUMÉ.....	60

## Introduction

La France est le pays européen qui compte le plus de communes ; elles sont 36685 au total. La commune est la plus petite et ancienne subdivision fiscale, créée en 1789. Suite à la Révolution Française, le régime en place a instauré la création d'une municipalité par commune dans le but initial de récolter l'impôt foncier.

La Loi Defferre du 07/01/1983 a posé le principe de décentralisation, avec de nombreux objectifs : - déléguer des pouvoirs aux communes, leur donner de l'autonomie et effectuer un transfert de compétences et de ressources de l'Etat vers les collectivités.

Le recensement réalisé par l'INSEE en 1975 faisait état d'une amorce de dégradation et de déclin des petites villes. Ce constat est causé par de nombreuses raisons :

- La pénurie de logements (de nombreux logements sont vacants et obsolètes),
- Le développement de la grande distribution dans les années 60 nuit aux commerces de proximité,
- L'exode des jeunes vers les grandes villes,
- L'augmentation du chômage dans les petites communes,
- La baisse des dotations de l'Etat,

Où est passé ce fameux temps où l'on faisait le tour des commerces de proximité pour effectuer l'achat de ces commissions ? Tous regroupés dans le centre bourg, la boucherie, la boulangerie, la poissonnerie, l'épicerie, le couturier. Pourquoi nombre de ces commerces ont fermé boutique ? Pourquoi les centres-bourgs paraissent-ils aujourd'hui souvent délaissés ?

Afin de réagir, redynamiser et lutter contre cette paupérisation des centres bourgs, le Ministère a lancé un dispositif expérimental ambitieux. En effet, le 23 juin 2014, Mme Sylvia Pinel, (Ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité), conjointement à Mme Marylise Branchu (Ministre de la Décentralisation et de la Fonction Publique) et M. George Paul Langevin (Ministre des Outre-Mer) ont lancé un « **Appel à la Manifestation d'Intérêt** ».

L'objet de ce dispositif est de revitaliser les centres bourgs. Pour se faire, sur une période de six années, de 2015 à 2020, l'Etat s'engage à soutenir 54 communes à revitaliser leur bourg. Il s'agit d'une part d'aides financières accordées pour cette période, mais également d'une assistance méthodologique dans les projets d'aménagement lancés.

Il est important de préciser que les aides ne sont pas apportées à une unique commune mais à un binôme commune et communauté de communes ou EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale).

Ce dispositif s'adresse aux « petites villes » cherchant à revitaliser leurs « centres-bourgs ». Il n'est pas aisé de définir ces notions.

Les commerces les plus représentés sont les entreprises artisanales, des petits ateliers et essentiellement des activités agricoles.

Il n'y a pas de définition dans les textes de lois et l'on trouve des définitions de toutes sortes, qu'il s'agisse de professionnels, géographes, historiens... Les définitions diffèrent également suivant les régions. En effet, la publication du recueil des usages locaux par les Chambres de l'Agriculture y figure des notions reprises de différentes manières suivant les cantons.



La notion de « petite ville » a un sens différent suivant l'auteur qui la mentionne. Le critère principal peut être démographique : Les géographes parlent de « petite ville » pour l'ensemble des communes de moins de 5000 habitants. L'INSEE retient parfois le seuil de 3000 habitants dans les études.

Un critère fonctionnel peut être retenu et prendre en compte les commerces qui y sont implantés. La ville est le lieu de l'implantation de grands hypermarchés. Dans les bourgs, on trouve aussi bien des petits commerces alimentaires (boulangerie, boucherie...) et non alimentaires (services à la personne, artisanat ...).

Les textes de lois n'encadrent pas l'utilisateur, il faut attendre la création de la loi Montagne du 09/09/1985 pour en obtenir une première : « *Un bourg est caractérisé habituellement par des équipements ou des lieux collectifs.* ». En plus récemment avec la publication de la circulaire du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi Littoral<sup>1</sup>.

Le bourg est défini comme un élément intermédiaire entre le village et la petite ville. En tout état de cause, les petites villes n'ont aujourd'hui pas une bonne image ... : « Des villes de retraités ! » ; ou encore « Des villes à la campagne ! » Voici le jugement que l'on peut entendre fréquemment.

Le milieu rural est considéré pour de nombreuses personnes comme le négatif de la ville<sup>2</sup> et de l'urbanisation.

Mes recherches durant ces cinq mois ont été consacrées d'une part à l'étude du dispositif expérimental de l'Etat.

Pour ce faire, j'ai réalisé des recherches bibliographiques sur l'histoire des centres bourgs et plus précisément sur leur déclin économique progressif.

Puis, j'ai échangé avec de nombreuses personnes, acteurs directs ou indirects du dispositif, des personnes chargées de projets de revitalisation de centres-bourgs engagés dans le cadre de cet AMI, des DGS (Directeur Général des Services), des maires de communes, des membres des établissements publics Fonciers. Ces échanges se sont faits par voie internet, téléphonique et également par des entretiens sur place.

Enfin, je me suis intéressé à l'organisation d'une opération de revitalisation de centre-bourg, aux différentes étapes par lesquelles il faut procéder mais également aux aides et aux acteurs qui soutiennent les communes dans ces opérations aussi bien financièrement que techniquement.

Dans ce mémoire, après avoir rappelé les principaux problèmes rencontrés par les centres-bourgs, nous expliquerons les modalités de ce dispositif. Nous mettrons en avant les problématiques auxquelles l'Etat tente de donner des réponses via un dispositif expérimental.

Ensuite, nous détaillerons les différentes aides obtenues, ainsi que les différents partenaires concernés ?

---

<sup>1</sup> Définition des termes « villages », « hameau », « agglomération » : « *Les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris dans le passé des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service compte tenu de l'évolution des modes de vie. Dans certaines régions, l'habitude a été prise d'appeler « village » des regroupements de quelques maisons. Pour l'application de la loi Littoral, ces groupes de maison doivent être considérés comme des hameaux.* »

<sup>2</sup> Bertrand Schmitt et Florence Goffette-Nagot, *Définir l'espace rural ? De la difficulté d'une définition à la nécessité d'une délimitation statistique.* Mai.Juin 2000

## Revitalisation des centres bourgs

Dans un troisième temps, nous aborderons l'ensemble des besoins des communes en termes d'aménagement de leur centre bourg, par l'étude des aides apportées par l'Etat et l'ensemble des acteurs. Quelles sont les priorités que se donnent les communes pour la revitalisation des centres-bourgs ?

Enfin, nous étudierons les différentes phases nécessaires à la réalisation d'une telle opération d'aménagement, avec notamment la place du Géomètre Expert, l'outil « PRESAGE » et l'importance de son devoir de conseil.

## **I. Les centres-bourgs : des espaces fragilisés**

### **I.1) Depuis quand le déclin des centres bourgs ?**

Les petites villes, les villages et les bourgs sont aujourd'hui en déclin économique. Ceci ne date pas d'aujourd'hui et s'explique par une dégradation constante de leur situation depuis maintenant plus de 30 ans. Entre 1968 et 1975, 4 petites villes sur 5 ont leur croissance en baisse<sup>3</sup>. Depuis 1990, quelques bourgs-centres ont disparu ou sont apparus, plusieurs ont été intégrés à l'espace à dominante urbaine qui ne cesse de progresser.

Nous allons étudier les principales raisons du déclin des centres bourgs.

### **I.2) Quelles problématiques ?**

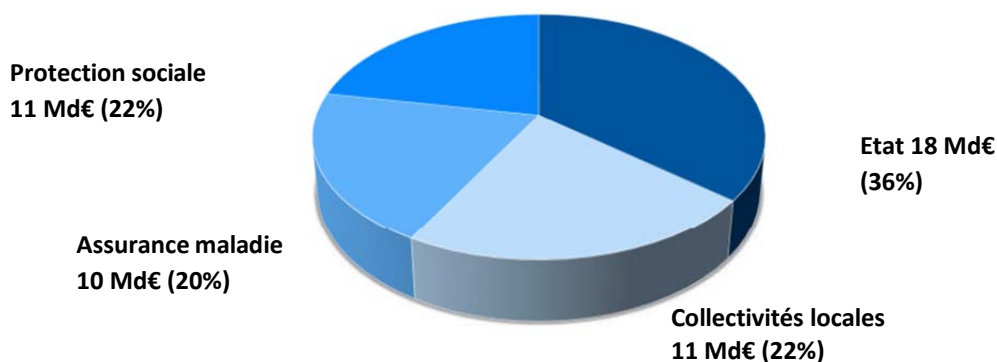
#### **I.2.1) Baisse des dotations de l'Etat aux collectivités**

Le pays est touché depuis plusieurs années par une crise économique importante. Les dotations de l'Etat aux collectivités baissent progressivement car elles dépendent de la croissance économique du pays.

M.Valls, actuel premier ministre, a mis en place le 16 avril 2014 un plan économique jusque 2017 visant à économiser 50 milliards d'euros. Il s'agit d'assurer le financement du Pacte de responsabilité et de solidarité et permettre à la France de respecter ses engagements européens (en matière de finance publique).

Les collectivités sont les premiers investisseurs publics. Elles réalisent près de 70% de l'investissement public (notamment dans les domaines des transports publics urbains, du développement des nouvelles technologies, de la mise aux normes et de l'environnement). Les petites communes supportent une part conséquente des dépenses d'investissement et des services. De plus, de nombreux équipements sont à la charge des communes alors qu'ils profitent aux communes limitrophes (ex : terrains de tennis, crèches, piscine...). Ces financements proviennent de la FPIC ou de la DSR.

*Figure 1 : Répartition de la baisse des dotations :  
(source : Association des Maires de France - 06/2014)*



<sup>3</sup> Jean Paul Laborie – *Les petites villes en France* – Juin 1976

Cet organigramme représente les organismes directement impactés par le plan économique lancé par le Premier Ministre. Les collectivités locales (régions, départements et communes) sont directement touchées, représentent environ 22% des baisses des dotations.

Les communes sont les premières impactées par ce plan économique. D'après l'AMF (Association des Maires de France), en 2014 la diminution des ressources représentant environ 1.5 milliard d'euros, a été engendrée de la manière suivante : 56% pour les communes, 32% pour les départements et 12% pour les régions.

Pour répondre à cette baisse conséquente, les communes doivent trouver des solutions, la première et la plus efficace est l'augmentation des impôts locaux. Il s'agit de la recette la plus importante de la commune.

### **I.2.2) Vacance des locaux**

Suite à la 2<sup>nde</sup> guerre mondiale, la France a subi de nombreuses pertes humaines mais également de très nombreuses destructions matérielles. Pour se reconstruire, 500 000 logements sont créés chaque année à partir des années 50.

Depuis quelques années, la France est en manque de logements, seuls 354 000 ont été construits en 2008 (chiffres de l'INSEE). A contrario, de nombreux logements restent vacants, obsolètes, à l'abandon. Ces derniers sont fréquents principalement dans les petites villes.

Les centres-bourgs subissent la concurrence des hypermarchés. De nombreux locaux sont vacants et des immeubles entiers sont parfois à l'abandon.

On y recense un fort déséquilibre entre l'offre et la demande. En effet, les centres bourgs ne sont plus attractifs, ne motivent pas les gens à y vivre, entraînant la construction de maison en périphérie avec un jardin.

L'offre de surfaces commerciales dépasse considérablement la demande dans les petites villes. Ceci est dû en grande partie au poids important des charges sur les commerces.

Les commerçants ne peuvent plus maintenir leurs entreprises ; entre les premiers trimestres de l'année 2006 (Indice de 94.21) et celui de 2012 (Indice de 107.01), les loyers des baux commerciaux ont augmenté de 12,8%. (source : *Indice des loyers commerciaux – INSEE*)

Les commerçants indépendants sont pénalisés, au profit des grandes enseignes nationales qui croient considérablement.

Outre les loyers en hausse, il y a les charges qui augmentent également. En effet, le 1er janvier 2014, la TVA a augmentée, passant de 7 à 10% (pour la restauration, transports, produits agricoles) et de 19.6 à 20% (pour les ventes des biens et les prestations de service). Cela entraîne une baisse du chiffre d'affaire et une augmentation des charges.



*Figure n° 2 : Photo d'un logement vacant et insalubre - commune de Montmorillon (source : dossier de candidature)*

### I.2.3) Fermeture des commerces de proximité

Selon la définition de l'INSEE : « le commerce de proximité regroupe les commerces de quotidienneté répondant à des besoins courants ou de dépannage, autrement dit les commerces pour lesquels les achats des consommateurs sont fréquents. »

Les commerces sont en hausses et de plus en plus nombreux dans le milieu urbain, tandis qu'ils diminuent dans le milieu rural (cafés tabac, presse, boucherie, alimentations générales ...).

Suivant la taille de la commune, on y trouve divers commerces. D'après le Conseil National des Centres Commerciaux, les supérettes s'implantent majoritairement dans les territoires ruraux. A l'inverse, les supermarchés s'implantent dans les grandes agglomérations (communes supérieures à 10 000 habitants).



*Figure n°3 : Photo d'un commerce fermé - commune d'Orbec ( source : dossier de candidature)*

C'est à partir des années 60 que la grande distribution émerge, provoquant petit à petit la mort des commerces de proximité<sup>4</sup>.

D'après les chiffres de l'INSEE, en douze années, le nombre de communes ayant une alimentation générale (épicerie par exemple) est passé de plus de 70% en 1988 à moins de 50% en 1996. Hormis la boulangerie, qui est le commerce de proximité qui résiste le plus, l'ensemble des commerces a subi la concurrence de la grande distribution. La boucherie par exemple est l'un des commerces le plus touché, un boucher n'est implanté que dans une commune sur deux. Il y a 40 ans, on en trouvait une dans 2 communes sur 3.

- Les modes de vie changent. On fait ses courses en sortant du travail sur l'axe de communication en direction du domicile. L'emploi étant plus massif dans les grandes villes, c'est dans les grands supermarchés que se font les commissions des ménages.

---

<sup>4</sup> CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux), *Quel avenir pour les commerces de proximité ?*, Juin 2013

### I.2.4) Déclin démographique

Au départ du logement familial, les jeunes partent en direction des grandes villes pour aller étudier dans les universités et formations professionnelles et se logent à proximité de leur lieu d'études.

L'aspect démographique est nécessaire pour redynamiser l'économie, l'activité, et l'attractivité du bourg.

Le nombre d'emploi y est réduit. L'idéal pour les jeunes aujourd'hui, est de débiter sa carrière dans une grande ville.

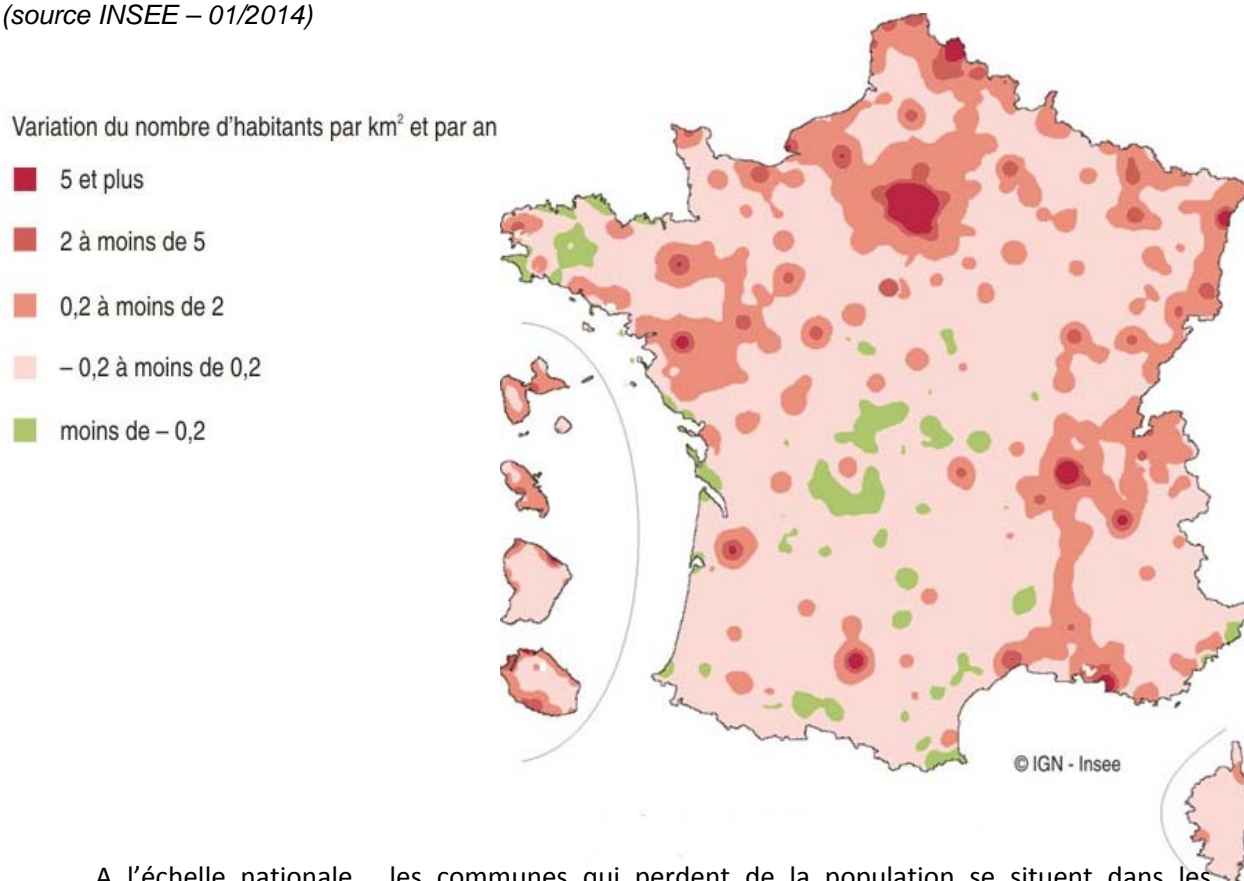
On y trouve de nombreuses activités, des musées, « C'est là où il fait bon vivre » ; il y a de l'animation.

Dans les petites villes, les retraités sont de plus en plus nombreux, tandis que les jeunes actifs émigrent vers la grande ville. L'exode des jeunes vers la ville entraîne le vieillissement des petites communes.

Un dépeuplement rural conséquent a été recensé dans les années 1970. Depuis, la population dans les petites villes stagne, à l'exception de certains cas isolés.

A proximité des agglomérations, entre de grands axes de communications ou encore le long du littoral, les petites communes voient leur population croître considérablement. Tandis que celles comprises dans des territoires moins peuplés subissent une baisse démographique<sup>5</sup>.

Figure n°4 : Variation annuelle de la densité de population due au solde naturel entre 1982 et 2011 : (source INSEE – 01/2014)



A l'échelle nationale, les communes qui perdent de la population se situent dans les territoires les moins peuplés, notamment en Bretagne, dans le centre de la France et toutes celles éloignées d'un pôle urbain dynamique.

<sup>5</sup>Jean-Paul Laborie, *Les petites villes face à la métropolisation : la perte d'une spécificité*, 2005

### **I.2.5) Le manque d'emploi**

L'activité principale en milieu rural reste le tertiaire malgré que l'agriculture ait une place importante. La valeur de la production agricole diminue. Les jeunes ne reprennent plus forcément l'entreprise familiale comme autrefois.

En 1975, une petite ville sur trois est une ville mono-industrielle<sup>6</sup>. Le taux de chômage est élevé dans les petits centres bourgs, il y a un manque d'activités professionnelles. Les personnes actives y vivent mais travaillent dans la ou les communes à proximité ayant une attractivité plus conséquente.

On retrouve statistiquement (Chiffres de l'INSEE) les revenus les plus bas dans le milieu rural (le coût d'achat est plus faible). En effet les activités principales sont les grandes usines. Les personnes diplômées du supérieur migrent vers les grandes villes pour rechercher des postes ou ont les moyens de vivre plus près des communes où ils travaillent.

### **I.2.6) La réglementation des équipements**

Les réglementations nationales et européennes obligent les communes à s'adapter, s'équiper ou se restructurer. Elles sont principalement créées dans un objectif de sécurité et d'intérêt général. L'association internationale AFNOR est celle qui en recense le plus en recherchant sans cesse des solutions d'aménagement, pour la sécurité et l'intérêt de tous les acteurs socio-économiques. En effet de nouvelles lois et réglementations sont publiées fréquemment dont celles-ci-dessous :

Les normes PMR<sup>7</sup> (personnes à mobilité réduites), publiées en 2009, obligent certaines communes à rendre compte de l'accessibilité des bâtiments, équipements, voiries ... Des règles de mises en conformité sont appliqués sur les différents ERP qui doivent s'équiper de rampes ou accès pour les personnes à mobilité réduite.

En 2011, la France s'est engagée à respecter les normes européennes liées aux stations d'épuration. Des normes de mises en conformité sont édictées en fonction de la taille des stations et de leur rejet. Toutes ces directives sont faites afin de lutter contre la pollution des étangs, eaux potables, lacs, plans d'eau.

Pour des raisons de sécurité, les stations essences ont quant à elles jusque 2020 pour se mettre à jour des nouvelles normes. En effet, les installations classées devront être équipées de cuves à double paroi autour du stockage et installer de nouvelles canalisations de manière à éviter les risques d'incendie. Ce type d'investissement est coûteux et peut monter jusque 100 000 euros.

Toutes ces normes nécessitent des investissements conséquents. Les grandes villes ont les budgets nécessaires pour y faire les modifications et se réaménager.

Au contraire, les budgets des petites communes déjà alarmants ne permettent pas ce type d'aménagement. En conséquence, de nombreux équipements se doivent de fermer et restent ainsi à l'abandon. Cela augmente également la disparité au niveau des équipements des grandes et petites communes.

L'ensemble de ces éléments cumulés décrits et détaillés ci-dessus ont causé le déclin des petites communes. Nous allons voir par la suite la décision du gouvernement, les propositions et les aides afin de redynamiser les centres bourgs des petites communes de notre pays.

---

<sup>6</sup> Jean-Paul Laborie, *Les petites villes en France*, 1975

<sup>7</sup> Article L2143-3 du CGCT : « Dans les communes de 5 000 habitants et plus, il est créé une commission communale pour l'accessibilité aux personnes handicapées composée notamment des représentants de la commune, d'associations d'usagers et d'associations représentant les personnes handicapées. » ; 14/05/2009

## **II) 2014 : Un appel à Manifestation d'Intérêt pour la revitalisation des centres-bourgs**

### **II.1) Etude de l'AMI**

#### **II.1.1) En quoi consiste ce dispositif ?**

D'après le communiqué de Presse du Gouvernement (annexe 2), le projet vise à :

« - dynamiser l'économie des bassins de vie ruraux et périurbains, en développant des activités productives et résidentielles

- améliorer le cadre de vie des populations, en offrant notamment des logements de qualité et un meilleur accès aux services de proximité

- accompagner la transition écologique des territoires et limiter l'artificialisation des sols liés à l'étalement urbain »

L'objectif est de répondre aux besoins des communes dans le but d'apporter des solutions afin d'améliorer l'attractivité et redynamiser les centres-bourgs.

La réalisation d'un dossier de candidature doit être faite avec l'accord du Conseil Municipal, du Maire et du Préfet de Région. Ce dossier comporte plusieurs éléments dont la présentation des acteurs du projet et le binôme commune-communauté de communes.

Les communes lauréates doivent être membres de communautés de communes ou de communauté d'agglomérations. Différents groupements de communes avec l'EPCI, l'intercommunalité, la communauté de communes<sup>8</sup>, la communauté d'agglomération<sup>9</sup>.

Le ministère de l'intérieur nous donne la définition suivante de l'EPCI : « c'est un regroupement de communes ayant pour objet l'élaboration de projets communs de développement au sein des périmètres de solidarité, selon l'article L. 5210-1 du CGCT. » L'objectif de ce regroupement est d'associer les compétences de l'ensemble des communes pour former une seule et unique coopération.

Cette association est réalisée dans le but de produire un projet de développement urbain et d'aménagement du territoire.

Le dossier de candidature doit comporter :

- un courrier conjoint entre le maire et le président de la communauté (l'intercommunalité). Ce document précise les raisons de la candidature de la commune, les partenaires déjà engagés dans certains projets avec la commune.

---

<sup>8</sup> Loi n° 92-125 du 6 février 1992 relative à l'administration territoriale de la République : « *EPCI regroupant plusieurs communes sur un territoire d'un seul tenant et sans enclave. Ce groupement a pour objet d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace.* »

<sup>9</sup> Loi n°99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale : « *EPCI regroupant un ensemble de plus de 50 000 habitants d'un seul tenant et sans enclave, autour d'une ou plusieurs communes centre de plus de 15 000 habitants. Ce dernier seuil n'est pas appliqué si le chef-lieu du département fait partie de l'EPCI.* » article L. 5216-1



- la délibération de l'EPCI approuvant le dossier de candidature.

- la délibération du Conseil Municipal approuvant le dossier de candidature.

- la présentation des porteurs du projet : l'EPCI communauté de communes (compétences intercommunales, nombre de communes, nombre d'habitants) et la Commune (statut administratif, nombre d'habitants, département, région...)

- organisation de l'ingénierie : Cette partie désigne l'état actuel de l'ingénierie (maîtrise d'ouvrage, animation et concertation, ingénierie opérationnelle) ainsi que l'ensemble des partenaires et acteurs qui vont aider la commune pour ce projet. Il y a la description des divers comités.

En effet, un comité de pilotage sera chargé de suivre le projet, rencontrer les différents acteurs et partenaires de l'Etat tout au long de sa durée. Dans un même temps, un comité technique est chargé de la coordination technique globale du projet (réunions avec les intervenants, les entreprises, études préalables sur de nombreux projets ...).

- Un diagnostic synthétique du territoire : Ce document est essentiel, car il s'agit là de l'étude préliminaire du projet de revitalisation. De nombreux éléments y sont mentionnés, dont les forces et les faiblesses du territoire. Cet outil est le résultat des premières études réalisées en fonction de la demande de la population, le recensement de tous les problèmes rencontrés (le manque de logement, vacance des locaux, augmentation du taux de chômage, décroissance démographique, centre bourg non attractif ...). Les forces y sont parallèlement mentionnées permettant de mettre en lumière les objectifs d'aménagement (mettre en valeur le patrimoine et l'architecture, des atouts d'accessibilité, préserver le paysage et l'espace vert).

- Les enjeux de l'aménagement durable : Dans le communiqué de presse de l'AMI, trois enjeux sont clairement mentionnés et à prendre en compte dans le projet des communes. L'Etat souhaite appuyer son dispositif sur ces points.

Le premier enjeu est le **développement économique**. Cela concerne les problématiques liées à l'habitat, la vacance des locaux commerciaux, l'implantation des bâtiments et équipements d'intérêt communs (ex : maison de santé), ainsi que les problématiques concernant le réaménagement des espaces publics (ex : création de liaisons douces).

Le deuxième enjeu est **environnemental**. Les questions concernant la préservation de la trame verte et bleue sont prises en compte. Certaines communes rurales très dotées en espace vert ont pour objectif de le mettre en valeur. Tandis que les communes urbaines ont pour objectif d'en apporter en créant par endroit une coulée verte, afin d'améliorer le cadre de vie des habitants. Les enjeux environnementaux concernent également l'amélioration de la performance énergétique des bâtis ou encore l'accessibilité du centre-ville.

L'ultime enjeu est **social**. Dans la plupart de ces communes concernées par la dévitalisation du centre-bourg, la population est bien souvent trop vieillissante. Il faut y apporter des solutions afin d'implanter des entreprises dans la commune et ainsi proposer des emplois divers. Cet objectif est donc de créer une mixité intergénérationnelle.

- La stratégie envisagée : Dans cette partie, il y est décrit l'ensemble des différents axes du projet et ainsi les objectifs du dispositif pour la commune. Il s'agit de prendre en compte des axes de développement économique, de projet urbain, de traitement de l'habitat, des difficultés sociales, du développement environnemental .... Dans la fin de cette partie, l'estimation des objectifs doit être mentionné (nombre de logements créés, nombre d'emplois créés ...).

- Un plan de financement : Une estimation des coûts des opérations doit être réalisée de manière à évaluer les aides apportées par l'Etat et ainsi signer les conventions ANAH et FNADT (cf : parties II.2.1 et II.2.2). De ce fait, le montant en ingénierie est élaboré et correspond aux dépenses (concertation, postes internes, études ...).

Ensuite, le montant des investissements est détaillé, composé des estimations des coûts liés à l'habitat, les aménagements, les équipements publics ...

Et enfin, la mobilisation des crédits publics des investissements est réalisée avec le détail de l'apport financier des différents partenaires et acteurs participant au projet de revitalisation de la commune (Collectivités locales, aides de l'Etat, de l'union européenne, directions régionales ...).

Le 12 septembre 2014, était la date butoir de dépôt des dossiers de candidature auprès des Préfets de Région. Ces derniers ont ensuite transmis les dossiers au CGET (Commissariat Général à l'Égalité des Territoires).

Près de 300 dossiers sont déposés, provenant tant de Métropole que d'Outre-mer.

Le 25 juin 2014, une première sélection a été réalisée par le Ministère. Les communes retenues ont été averties par les Préfets de Région début juillet 2014.

Le 26 novembre 2014, le Ministère a publié les résultats et la sélection des 54 communes.

Au total, l'État va verser environ 240 millions d'euros aux communes soit 40 millions d'euros par an. Les communes sélectionnées ont moins de 10000 habitants, et sont situées aussi bien dans des espaces ruraux que péri urbains.

### **II.1.2) Localisation des communes concernées**

Dans son communiqué de presse, le gouvernement justifie la sélection des communes. Il s'agit de communes de moins de 10.000 habitants et nécessitant une revitalisation de leur centre bourg, mais plus précisément :

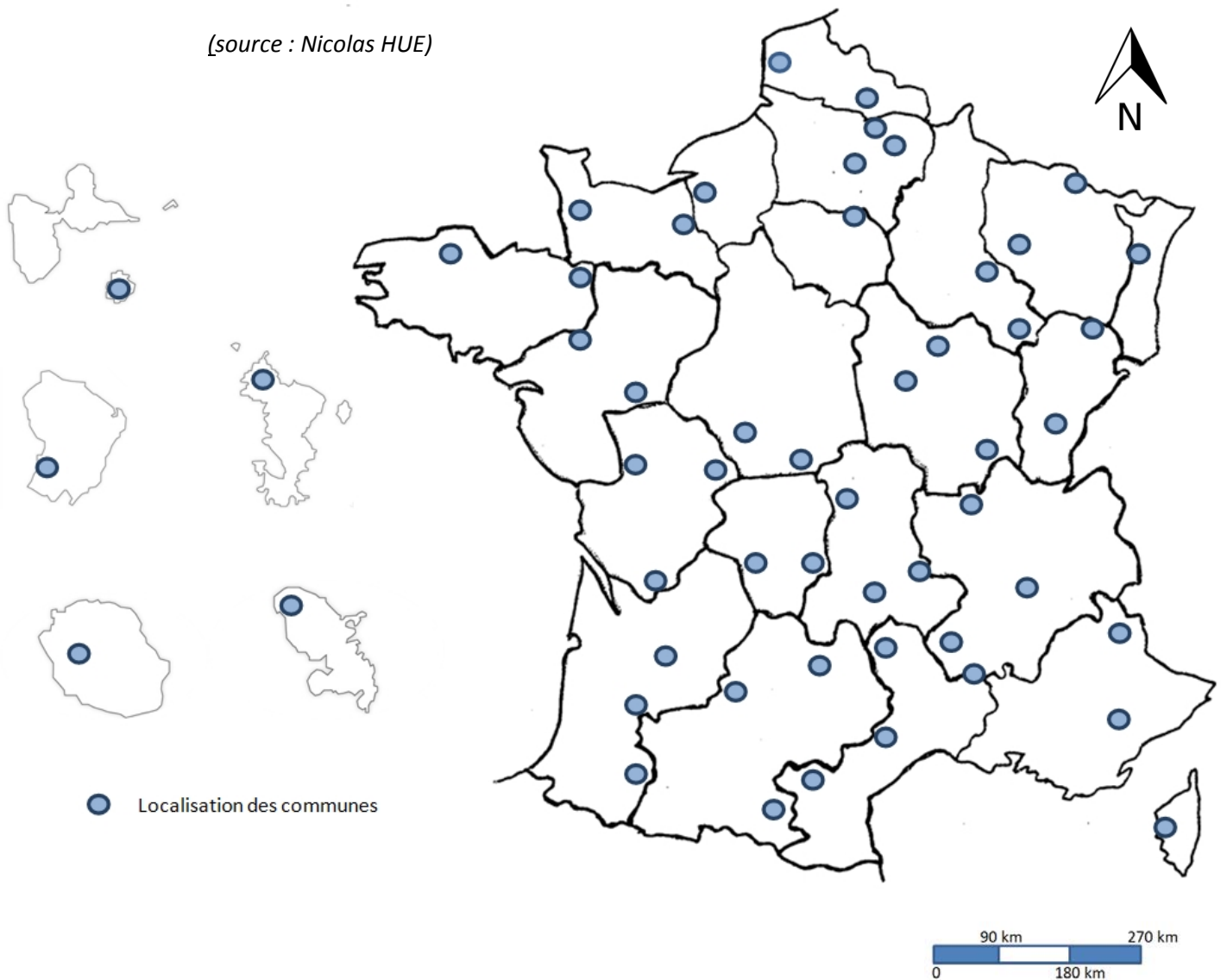
« - de centres bourgs ruraux qui connaissent un déclin démographique, ou un affaiblissement de leurs fonctions de centralité (offre de services, activités marchandes et économiques en général...), et sont confrontés à une dévitalisation de leur centre, souvent accompagnée d'un développement de zones pavillonnaires périphériques.

- de centres-bourgs gagnés par la périurbanisation, qui voient augmenter une demande de logements, d'équipements et de services à laquelle ils ont du mal à faire face, et qui ont besoin d'être accompagnés pour mettre en œuvre un développement périurbain mieux maîtrisé. »

Par ailleurs, il s'agit d'un projet à court terme (ne dépasse pas l'horizon de l'année 2020). L'Etat souhaite un retour rapide sur cette expérimentation. Les communes retenues sont parmi celles disposant déjà de projets et études d'aménagement concernant une amélioration de leur attractivité.

*Figure n°5 : Répartition des communes lauréates de l'AMI sur le territoire national*

*(source : Nicolas HUE)*



Il s'agit de chef-lieu de cantons, pour certaines de sous-préfecture. La totalité des régions est représentée par une commune lauréate au minimum. Il s'agit là d'un dispositif à l'échelle nationale. Sur les 101 départements nationaux, 51 sont représentés également. L'ensemble des communes lauréates a un taux de chômage supérieur à la moyenne nationale (9.4% en 2011 d'après l'INSEE). Le taux de chômage moyen de ses communes est de 17.7%.

## **II.2) Les ressources des collectivités**

En France, les collectivités locales perçoivent des aides et des subventions provenant de l'Etat. La décentralisation a supprimé la tutelle de l'Etat aux collectivités territoriales. Ces dernières doivent gérer leur budget. Pour ce faire elles bénéficient de plusieurs aides. Ces aides permettent d'assurer leurs différentes compétences. Ces dernières remplissent un certain nombre de missions envers les citoyens en ce qui concerne les formalités administratives telles que les élections, les papiers d'identité ... Par ailleurs, elles se doivent d'assurer la sécurité de la population en y créant et publiant une réglementation (exemples : éviter les nuisances sonores, instaurer des règles liées à la tranquillité des citoyens).

Les communes assurent en outre des services obligatoires. On pense en premier lieu à la voirie communale et la construction d'équipements d'intérêt publics (exemple : mairie, aires de jeux). Il y a également toute la partie liée à l'enseignement maternel et primaire, l'action sociale (Présence de Centre Communal d'Action Social), l'assainissement, la collecte des ordures ménagères ou encore l'existence d'un cimetière.

Les communes ont plus de souplesses concernant certains services non obligatoires, comme la création d'une cantine municipale, des équipements culturels ou le développement du commerce. L'ensemble de ces services nécessite des fonds. Nous allons décrire les ressources principales dont sont dotées les communes.

### **II.2.1) Les dotations et subventions**

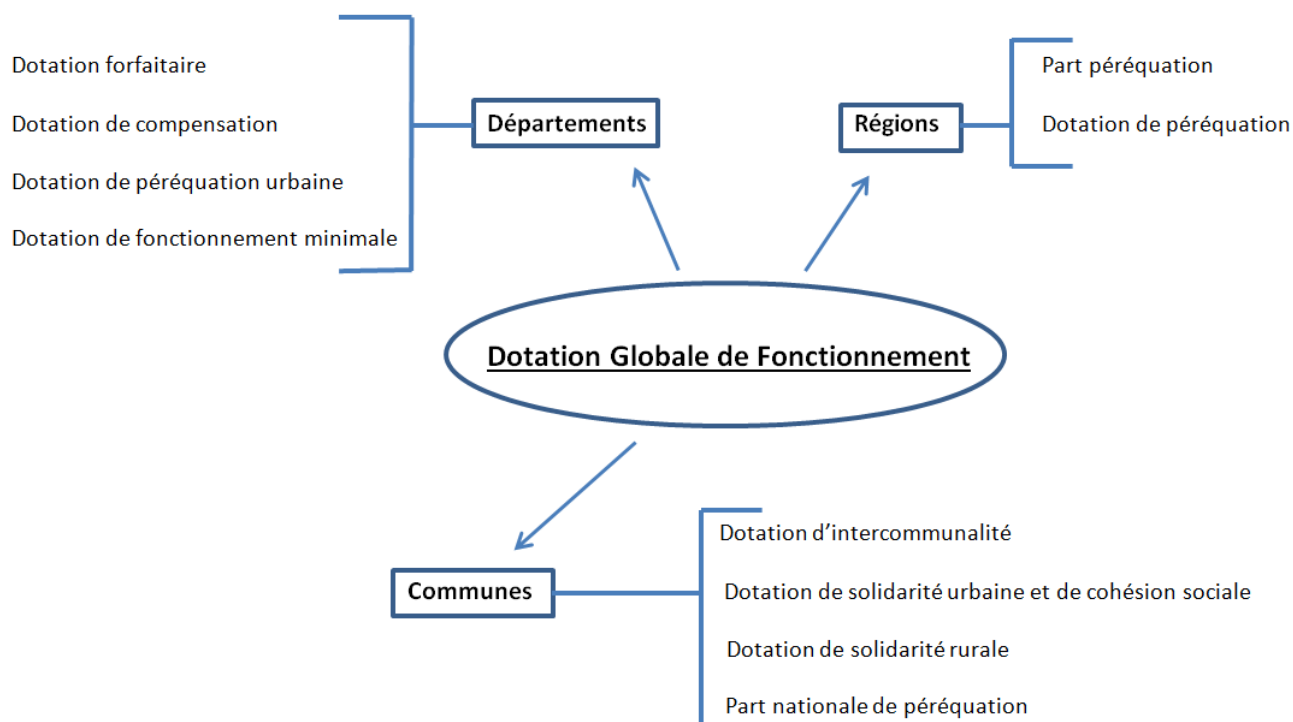
Les transferts financiers les plus conséquents sont les dotations. En effet, il s'agit : des prélèvements opérés sur le budget de l'Etat et distribués aux collectivités territoriales. Elles peuvent servir différents objectifs et différentes utilisations. Il s'agit d'aides financières dont les communes se servent pour différents aménagements, réhabilitations, entretiens ... pour le bien être des habitants et l'intérêt de tous.

#### **II.2.1.1) La dotation globale de fonctionnement**

En premier lieu, il est nécessaire de décrire et définir la principale dotation des collectivités : « La dotation globale de fonctionnement ». La DGF est composée de 12 dotations dont 4 pour les communes, 2 pour les EPCI, 4 pour les départements et 2 pour les régions. Ces mêmes dotations se déclinent en plusieurs fractions. En effet, chaque dotation se distingue en deux parts. Il existe la part forfaitaire pour l'ensemble des collectivités bénéficiaires et la part péréquation réservé aux collectivités les plus pauvres et les plus défavorisées.

Cette dernière est elle-même décomposée en 4 parties.

*Figure n°6 : Schéma récapitulatif de la DGF (source : Nicolas HUE)*



En ce qui concerne la DGF versée aux communes correspondant à la dotation d'aménagement, elle est composée de 4 fractions distinctes que sont ; la dotation d'intercommunalité, la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (attribuée aux communes de plus de 10 000 habitants), la dotation de solidarité rurale (attribuée aux communes de moins de 10 000 habitants), et la dotation nationale de péréquation (dont l'objectif est de corriger les insuffisances de la base d'imposition des entreprises).

### **II.2.1.2) La Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux**

La DETR<sup>10</sup> résulte de la fusion de la Dotation Globale d'Équipement (DGE) des communes et de la Dotation de Développement Rural (DDR).

D'après l'article L.2334-33 du CGCT, les collectivités répondants à certaines conditions démographiques et de richesse fiscale peuvent bénéficier de la DETR.

La DETR bénéficie à l'ensemble des petites communes dont la population<sup>11</sup> n'excède pas 2000 habitants dans les départements de Métropole ou inférieur à 3500 habitants pour les départements d'Outre-Mer.

<sup>10</sup> La DETR est créée le 29/12/2011 avec la loi n° 2010-1657 de finances

<sup>11</sup> Article R. 2151-1 du CGCT : *Les personnes prises en compte dans les catégories de population définies ci-dessous sont les personnes résidant dans les logements d'une commune, celles résidant dans les communautés, les personnes sans abri et les personnes résidant habituellement dans des habitations mobiles.*

Cette dernière bénéficie également aux communes de taille moyenne :

- Entre 2000 et 20.000 habitants en Métropole (ou entre 3500 et 35 000 habitants pour les départements d'outre-Mer) ; les communes ayant un potentiel financier par habitant de moins de 1.3 fois le potentiel financier par habitant moyen de la totalité des communes nationales de Métropole et d'Outre-Mer.

Concrètement, le potentiel financier est l'élément de mesure de la richesse théorique d'une commune. Il correspond au potentiel fiscal, auquel est ajoutée la dotation forfaitaire de la DGF perçue par la commune l'année précédente.

Par ailleurs, l'ensemble des EPCI à fiscalité propre (disposant du droit de prélever l'impôt) remplissant certaines conditions y sont également concernés. La population de l'EPCI doit être inférieure à 50 000 habitants, le territoire doit être d'un seul tenant et sans enclave et enfin il ne doit y avoir aucune communes dont la population excède 15 000 habitants au sein de l'EPCI. En revanche, certains EPCI bénéficient à titre dérogatoire à la DETR, si la population totale est inférieure à 60 000 habitants et qu'au moins l'une des communes bénéficiait déjà de cette aide avant le regroupement.

### II.2.1.3) Le fonds de compensation de la taxe sur la valeur ajoutée

Le FCTVA<sup>12</sup> est une dotation d'équipement et compense la TVA payée par les collectivités sur leurs dépenses d'équipement réalisées deux ans auparavant. Il s'agit d'un prélèvement sur les recettes de l'Etat représentant la principale ressource des collectivités territoriales en termes d'investissement. Cette dotation est versée aux collectivités et EPCI afin de compenser la charge de TVA que ces derniers supportent pour toutes les dépenses d'investissement (ne pouvant être récupérée par voie fiscale).

### II.2.2) Les ressources temporaires

Ces ressources constituent l'ensemble des emprunts des collectivités. Depuis la loi du 2 mars 1982, l'ensemble des régions, départements et communes ont l'opportunité de recourir à l'emprunt.

D'après l'article L. 2331-8 du CGCT, les emprunts correspondent au volume global des dettes contractées à plus d'un an pendant l'exercice.

L'emprunt n'est pas soumis au code des marchés publics<sup>13</sup>. Les collectivités doivent tout de même mettre en concurrence les établissements financiers pour les services bancaires et d'investissement lorsqu'ils dépassent un certain seuil<sup>14</sup>.

Les EPCI ont également l'opportunité de réaliser des emprunts<sup>15</sup>.

---

<sup>12</sup> Article L. 1615-1 du CGCT, Les ressources destinées au FCTVA : *sont réparties entre les régions, les départements, les communes, leurs groupements, leurs régies, les syndicats chargés de la gestion des agglomérations nouvelles, les services départementaux d'incendie et de secours, les centres communaux d'action sociale, les caisses des écoles, le Centre national de la fonction publique territoriale et les centres de gestion des personnels de la fonction publique territoriale au prorata de leurs dépenses réelles d'investissement, telles qu'elles sont définies par décret.*

<sup>13</sup> Le décret n°2005-601 du 27 mai 2005 exclu les procédures de mises en concurrence nationales et européennes – directive n°2004/18/ Conseil d'Etat du 31/03/2004

<sup>14</sup> Les seuils sont décrits dans les circulaires du 06/09/1999 et du 15/05/2000

Il est à préciser que les emprunts sont exclusivement destinés à financer des investissements, d'un équipement (des travaux relatifs à cet équipement) ou encore des acquisitions de biens durables (des immobilisations).

### **II.2.3) Les ressources définitives**

Nous allons à présent décrire les ressources définitives des communes. Elles représentent la part la plus importante de l'ensemble des aides. Le grand bénéfice de la décentralisation pour les communes est qu'elles ont pouvoir à présent de gérer leur budget. Elles en ont même la responsabilité et il est primordial pour elles d'équilibrer leur budget. De ce fait, ce sont les communes qui déterminent le montant de l'imposition fiscale que doivent régler les citoyens domiciliés dans la commune.

Le taux d'imposition n'est donc pas le même d'une commune à une autre, même entre deux communes de tailles démographique similaires. Tout dépend de la richesse de la commune.

En 2012, la fiscalité locale représente un peu plus de la moitié des ressources des collectivités territoriales. Par la notion de « fiscalité locale » se dégage en réalité deux fiscalités ; directe et indirecte. La fiscalité locale indirecte prend en compte la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe sur les surfaces commerciales ... Tandis que la fiscalité locale directe correspond aux taxes d'habitation et taxes foncières appelés « impôts locaux ».

En ce qui concerne les ressources intercommunales, un organisme a été mis en place en 2012, appelé FPIC<sup>16</sup>. Ce dernier s'intéresse aux EPCI et à l'ensemble de ses communes membres. Cela consiste à prélever des ressources de certaines intercommunalités et à les reverser à d'autres défavorisées. Il s'agit donc mécanisme d'intérêt général à l'échelle nationale.

Par la suite, ce versement est réparti entre l'EPCI et ses communes membres en deux temps. Tout d'abord le versement se fait entre les deux EPCI. Ensuite, il y a ce qu'on appelle une répartition « de droit commun » en fonction de la richesse respective de chaque commune membre de l'EPCI.

Dans tous les cas, l'organe délibérant de l'EPCI peut procéder lui-même à une répartition alternative s'il y a des contentieux.

---

<sup>15</sup> L'article L.1611-3-1 du CGCT fixe le recours à l'emprunt pour les collectivités territoriales (EPCI, communautés de communes ...)

<sup>16</sup> FPIC : Fonds national de Péréquation des ressources Intercommunales et Communales.

## II.3) Les aides de l'Etat pour l'AMI

Les aides apportées aux communes lauréates sont différentes, elles sont déterminées au cas par cas des projets, suivant l'évaluation des dépenses et des budgets des communes. En ce qui concerne le projet de l'AMI, deux conventions sont signées entre l'Etat et le binôme « commune – intercommunalité ».

### II.3.1) La convention ANAH

L'Agence nationale de l'habitat est un établissement public de l'Etat, financé par des ressources budgétaires et fiscales. Sa mission principale est le développement et la qualité du parc de logements privés. Son budget d'intervention est de plus de 500 millions d'euros, ce qui permet de contribuer chaque année à l'amélioration d'environ 130 000 logements privés.

Cet établissement a pour but l'amélioration du logement des ménages les plus modestes, sous cinq axes d'intervention. Le premier consiste à « Résorber l'habitat indigne ». Pour ce faire, l'ANAH accompagne les propriétaires occupants (en subventionnant différents types de travaux) ou bailleurs, ainsi que les collectivités locales lorsque ces derniers engagent des travaux importants pour améliorer les conditions de vies dans ces logements.

Le second est la lutte contre la précarité énergétique, ceci s'adresse aux propriétaires occupants à faibles ressources. Le troisième axe est en lien avec les copropriétés fragiles et en difficultés.

Les deux derniers axes sur lesquelles l'ANAH s'engage est l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées ou handicapées et enfin donner l'accès au logement des personnes les plus modestes.

Dans le cadre de l'AMI, l'ANAH aide les communes lauréates financièrement sur les OPAH (Programme d'Opération de l'Habitat). Cet organisme cadre les projets liés à l'habitat.

Les fonds sont concentrés sur le bourg principalement et non sur l'intercommunalité. Certaines communes plus avancés en ce qui concerne la réalisation des études sur les coûts et les opérations à venir, peuvent signer la convention ANAH. Les autres communes moins avancées, doivent effectuer des études d'opérations et la convention sera signée durant la fin de l'année 2015. Les études en question sont à effectuer sur l'habitat privé. Il faut en premier lieu effectuer un diagnostic du bâti existant et recenser l'ensemble des logements désuets à rénover. Ainsi qu'étudier la restructuration du bourg dans son ensemble de manière à rendre le bourg plus attractif (par exemple créer une crèche, des équipements sportifs, culturels ...). Dans ces cas, les objectifs sont de terminer l'estimation du projet durant l'année 2015 et de mener à bien le projet dès l'année 2016.

En effet, les communes ne doivent pas tarder à lancer les projets car la convention est établie sur une courte durée de 6 années (de 2015 à 2020 inclus). Cette dernière fixe le montant des droits alloués à l'EPCI ainsi que le montant des crédits affecté au budget de réalisation des objectifs (part de logement social, habitat privé).

De plus, depuis le 13/08/2004<sup>17</sup>, les EPCI qui disposent d'un PLH (Programme Local de l'Habitat) peuvent bénéficier directement d'aides à la Pierre de l'Etat<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> Loi « Liberté et Responsabilités Locales »

<sup>18</sup> Article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat : « (...) Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. (...)»



Ces aides sont destinées à l'amélioration de l'habitat privé d'une part ainsi que de la réhabilitation et la démolition des logements sociaux désuets et dangereux.

Le PLH est un document stratégique de programmation qui inclut les politiques locale de l'habitat (parc public et privé), la gestion du parc existant et prend en compte également les constructions nouvelles suivant les populations spécifiques (logements sociaux). Ce document est obligatoire pour les métropoles, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération, ainsi que pour les communautés de communes (de plus de 30 000 habitants et ayant au moins une commune membre de plus de 10 000 habitants).

### **II.3.2) La convention FNADT**

Le Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire<sup>19</sup> soutient tous les investissements en terme de développement durable, développement économique, solidarité et qualité de l'environnement. Le FNADT intervient à 2 échelles différentes. En effet, il y a une intervention à une échelle générale (administrée par un comité interministériel) et une échelle locale (crédits déconcentrés aux préfets de région).

Dans le cadre de l'AMI, il s'agit principalement d'une intervention à l'échelle locale. La communauté de commune est chargée de la coordination du projet. La base de la convention se fait au cas par cas. Il peut s'agir d'actions contractualisées, des crédits d'ingénierie de projet (mises en place de pôles de compétences pluridisciplinaires), des dépenses liées au financement d'un chef de projet. Mais également tout ce qui concerne l'implication des habitants dans les divers projets, la communication et la concertation.

Il peut s'agir par ailleurs d'actions non contractualisées. Le FNADT s'implique dans les mesures prises au niveau territorial pour l'implantation des services publics ou encore sur les opérations d'aménagement à l'échelle intercommunale.

Par les différents entretiens obtenus, il est apparu que les aides du FNADT se font également au cas par cas. En effet, tout dépend des coûts d'investissements estimés sur les travaux à réaliser.

Par exemple, pour une petite commune qui estime ses besoins en ingénierie à un montant de 475000 euros en 3 ans (2015 à 2017). Suivant le budget de la commune, l'État peut apporter 70% des financements de ce montant global (si justification de ces dépenses), soit un total de 332500 euros. Cette aide est en revanche répartie par tranches :

- la 1ère année maximum de 45% (soit 149 625 euros)
- la 2ème environ 40% (soit 133 000 euros)
- La dernière, les 15% restants (soit 49 875 euros)

Les 30% restants des 475 000 euros sont à la charge du duo « commune-intercommunalité », il s'agit de ce que l'on appelle de l'auto financement.

---

<sup>19</sup> loi n° 99-533 du 25/06/1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire ; Article 33 : « A compter du 1er janvier 1995, un fonds national d'aménagement et de développement du territoire, géré par un comité présidé par le Premier ministre, regroupe les crédits consacrés aux interventions pour l'aménagement du territoire, à la restructuration des zones minières, à la délocalisation des entreprises, à l'aide aux initiatives locales pour l'emploi, au développement de la montagne et à l'aménagement rural. Les crédits de ce fonds sont répartis entre une section générale et une section locale à gestion déconcentrée au niveau régional... »

Tout dépend d'une part, du budget de la commune ce qui permettra d'évaluer la part que prendra en compte l'Etat (cela peut être 50% voire en dessous suivant les communes). D'autre part, cela dépend des tranches versés chaque années.

Par ailleurs, l'Etat aide les communes ; une personne « chargé de projet » est engagée dans l'ensemble des communes lauréates en CDD d'une durée de 3 ans renouvelable. Ce poste est créé dans le but d'animer le comité de pilotage du projet. Le dispositif expérimental s'étalant sur 6 ans, ce contrat pourra être prolongé trois années supplémentaires.

## **II.4) Les partenaires privés**

Pour des projets de revitalisations de centres bourgs, de nombreux intervenants privés sont également présents. En effet, les communes n'ont pas les compétences dans tous les domaines afin de réaliser de tels aménagements. C'est pourquoi elles sollicitent l'intervention de professionnels pour y apporter leurs conseils et réaliser les études nécessaires.

### **II.4.1) Bailleurs sociaux, parcs privés**

Le périmètre d'une opération de revitalisation de centre bourg prend en compte de nombreux logements. Parmi eux, certains appartiennent à des bailleurs sociaux. Les bâtiments dans les centres bourgs sont pour un grand nombre inoccupés (loués à des prix bien trop onéreux), en vacances et en mauvais état. Afin de réoccuper ces logements et les rénover, l'ANAH propose des aides.

Si le propriétaire du bâtiment met en location ou à un projet d'investissement locatif sur un appartement ou une maison, les bailleurs sociaux auront le droit à une déduction fiscale conséquente sur les revenus fonciers bruts. L'engagement réciproque est de louer le bien à un loyer abordable.

Outre les bailleurs sociaux indépendants (propriétaires loueur), il existe des organismes bailleurs sociaux. Il s'agit de constructeurs disposant d'un agrément au titre du service d'intérêt général dans la construction (amélioration, gestion et cession de logement locatifs à des loyers plafonnés) et la réalisation d'opérations d'accessibilité à la propriété (pour les personnes ayants des revenus faibles). Deux types de catégories de bailleurs sociaux existent, les OPH (Office Public de l'Habitat) et les sociétés anonymes d'HLM.

Les bailleurs sociaux sont directement impliqués par les projets de l'AMI. En effet, si la commune est en manque de logements il faudra qu'elle crée des logements sociaux et qu'elle soit en lien direct avec des sociétés d'HLM. Si la commune a pour projet la rénovation de nombreux bâtiments désuets et anciens, ces sociétés d'HLM ou autres bailleurs sociaux seront soumis à cette politique. Pour cela, ces derniers obtiennent des aides directes (subventions des collectivités locales, déduction de TVA) et des aides indirects (exemple : les prêts à taux réduit).

## **II.4.2) Aménageurs, cabinets d'architectes**

De manière à réaliser les études de faisabilité et estimer les coûts des travaux à réaliser, la commune missionne des professionnels. Il peut s'agir de cabinet d'architecte, de bureau d'étude ou encore de bureau d'aménageurs. Ces professionnels du bâtiment et de la voirie vont intervenir dans les études préliminaires mais également durant les constructions, destructions et les concertations avec la population.

## **II.5) Les partenaires publics**

Pour des projets de revitalisations de centres bourgs, de nombreux intervenants sont présents afin d'apporter leur pierre à l'édifice.

### **II.5.1) Les organismes Publics**

De nombreux intervenants publics aident les communes en termes d'aménagement comme les Conseils Régionaux, Conseils Généraux, la DDT, la CAUE. Voici ci-dessous un descriptif de chacun d'entre eux, partenaires également dans le projet de l'AMI. De nombreux acteurs participent aux financements des communes. Les principaux acteurs sont les Conseils Généraux et les Conseils Régionaux.

Les Conseils Généraux (CG) ont de nombreuses missions. En effet, ces derniers participent aux financements des routes départementales, au tourisme ... Ils interviennent en grande part pour les collectivités mais également pour les particuliers et les entreprises.

Les différentes allocations suivant le statut des personnes provient du Conseil Général (personnes âgées, personnes handicapées, demandeurs d'emploi...). Les Conseils Généraux donnent accès à un grand nombre de services à tous (services gratuits) comme les transports scolaires, l'équipement des collèges ou encore le maintien en bon état des routes.

Les entreprises quant à elles ne touchent pas d'aides directes sur la création d'emplois, en revanche, le CG y favorise leurs implantations (création de centres de recherches et parcs d'activités).

Pour les communes rurales dont les dotations sont faibles, le CG est le partenaire principal de ses communes en termes d'aménagement du territoire. En effet, ces communes se tournent directement vers lui lorsqu'elles ont des projets d'aménagement ou travaux sur la voirie. Il aide par ailleurs à préserver et financer les équipements ou en créer (maisons médicalisées, salles polyvalentes, projets en matière de tourisme ...). L'attrait historique d'une commune est importante, le CG les soutiens en apportant des aides pour la réfection des églises, la restauration des bâtiments classés.

Le conseil régional (CR) est l'assemblée délibérante de la région. Sa mission principale est de régler les affaires de la région. Il émet des avis sur les problèmes de développement et d'aménagement en ce qui concerne leur faisabilité et leur financement.

Les compétences principales du CR portent sur la formation professionnelle (financement de formations, développement de la Validation des Acquis par l'Expérience ...), sur les transports collectifs (aménagement des gares, trains et cars), le développement économique (l'emploi et l'implantation des entreprises). Enfin, sa compétence principale est en respect avec la politique internationale qu'est le développement durable (aménagement du territoire, protection de l'environnement).

Le CR propose de nombreuses aides notamment pour les étudiants. En effet, les bourses de stages et d'études à l'étranger, sont prises en charges. Les aides aux transports ainsi que l'aide pour les prêts.

L'un des acteurs très proche des communes et que l'on retrouve dans une grande part des partenaires des communes lauréates de l'AMI est le CAUE (Conseil d'Architecture d'urbanisme et d'environnement). Il s'agit d'un organisme départemental créé à l'initiative du Conseil général et des services de l'État<sup>20</sup>.

Le CAUE, présidé par un élu local, est investi d'une mission de service public. En effet, il conseille et accompagne les collectivités locales dans les projets d'aménagement d'une part lorsque ces dernières ont pour projet la création de ZAC, projets urbains ... Ensuite, ils sont présents lors de la définition des programmes et réalise l'étude de faisabilité.

De plus, ils animent les concertations et débats avec le public et interviennent dans les réflexions et les études afin d'améliorer le cadre de vie de la commune et de l'EPCI.

La direction départementale des territoires<sup>21</sup> (DDT) est un des principaux partenaires des communes également. Il s'agit de l'association de la DDE (direction départementale de l'équipement), de la DDAF (direction départementale de l'Agriculture et de la Forêt) et une partie des services de la préfecture.

Ces derniers contribuent au développement durable des territoires, ceci par des analyses techniques. Ils sont placés sous l'autorité des préfets de départements.

## **II.5.2) Le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires**

Le CGET est issu du regroupement de la Délégation à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale (Datar), du Secrétariat général du comité interministériel des villes (SGCIV) et de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances (Acsé).

Il s'agit d'une administration de mission qui coordonne les politiques d'aménagement du territoire à l'initiative de l'État dont l'objet est de mettre en œuvre la politique nationale d'égalité des territoires et d'en assurer le suivi. Il faut donc référencer les communes et EPCI les plus défavorisées afin de les aider prioritairement.

Il a pour mission de renforcer l'attractivité des territoires et assurer le développement local (en partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire).

Il a de nombreuses missions, dans l'économie notamment (élaboration des stratégies de développement durable et des pôles de compétitivité). Il procède au suivi des politiques d'aménagement en faisant le lien entre l'Etat et les collectivités. Par ailleurs, le CGET veille à ce que l'accès aux services publics soit ouvert à tous sur le territoire. Enfin, son action a pour but de veiller à l'attractivité et la cohésion des territoires entre eux (équité territoriale au niveau des infrastructures et des politiques sectorielles).

Plus récemment, le CGET est chargé de conduire la réforme d'ensemble de la politique de la ville issue de la loi de programmation du 21 février 2014 : « [...] *La politique de la ville est une politique de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants.*

---

<sup>20</sup> Le CAUE est créé par la loi sur l'architecture de 1977.

<sup>21</sup> La DDT est issu du décret relatif aux directions départementales interministérielles (DDI), du 4/12/2009

*Elle est conduite par l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements dans l'objectif commun d'assurer l'égalité entre les territoires, de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines et d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants.[...] »*

En application de cette loi, le CGET lance un programme national de renouvellement urbain en mettant en place des « conseils citoyens » dans tous les quartiers prioritaires (les plus défavorisés). Ceci dans le but de changer le comportement des habitants dans les quartiers afin d'y apporter un respect du domaine public, le bien-être des citoyens et leur tranquillité.

### **II.5.3) Les intervenants sociaux**

Dans le cadre de projet important comme celui d'une revitalisation de centre bourg, les communes ont des aides des acteurs sociaux. En effet, dans un but de se redynamiser, une nécessité première est de créer une mixité intergénérationnelle dans la commune.

Des projets de constructions de logements « pour tous » sont lancés dans ces communes. Le PACT (Protection, amélioration, conservation, transformation de l'habitat) est l'un des intervenants sociaux dans plusieurs communes. Il s'agit d'un du premier réseau national au service des personnes et leur l'habitat. Cet organisme est réservé en priorité aux personnes les plus démunies, de manière à les préserver dans leur logement.

L'intervention du PACT est multiple, dans l'accompagnement des personnes, dans la réhabilitation des logements (l'accès et le maintien dans un logement décent). Ensuite, ils interviennent lors de la production d'habitat durable, en créant des logements sociaux, type HLM à loyers abordables.

Cet organisme propose des mesures afin d'adapter les logements aux personnes en fonction de la vieillesse, d'une maladie, d'un accident ...

Plus précisément dans le cadre de l'étude, les PACT réhabilitent les centres bourgs afin que les habitants se réapproprient l'espace. Le PACT redonne la valeur patrimoniale de la commune, son identité. Et permettent enfin aux maisons individuelles et aux immeubles collectifs, anciens et récents, une réhabilitation afin de se préserver dans le temps.

D'autres organismes existent pour aider à maintenir les gens dans leur logement. La CAF (Caisse d'Allocation Familiale) permet aux jeunes parents d'obtenir des aides en ce qui concerne la garde des enfants (suivant le nombre d'enfants, le salaire des parents et autres critères), les jeunes adultes qui s'installent pour la première fois ont l'aide au logement (finances suivant la taille du logement, la localisation et le montant du loyer, les revenus de l'année n-2).

Pour les personnes âgées, l'objectif est également de les maintenir dans leurs habitations. Pour cela, la grille AGIRR a été créée afin d'estimer les ressources nécessaires suivant la santé et la force de ces personnes. Ceci peut s'appliquer aux personnes confinées au lit avec ou sans perte d'autonomie, celles ne pouvant réaliser les gestes du quotidien (exemples : préparer leurs repas, effectuer leur toilette). Un diagnostic est réalisé afin d'estimer les besoins de la personne.

### II.5.4) Le soutien des EPF

Depuis plusieurs années, les Établissements Publics Fonciers (EPF) sont sollicités par les petites communes pour les projets de revitalisation de centres bourgs.

En effet, leur intervention permet aux collectivités de préparer leurs projets, les aider à la réalisation des travaux et les accompagner tout au long des études.

Les EPF ont plusieurs missions :

- La principale est l'acquisition des biens, pour la plupart destinés à des opérations d'habitat. Cet organisme est très utile pour les communes car ils ont un pouvoir de négociation important afin de conclure les achats à l'amiable. Si aucun accord n'est trouvé, l'EPF procède à une procédure de préemption.
- Ensuite, ils ont pour mission de gérer les sites et les requalifier.
- Enfin, l'EPF est un réel appui pour les communes. En effet, pour tout projet d'aménagement, pour la maîtrise du Foncier, ils accompagnent les communes (conseils, études ...). Par ailleurs ils peuvent également les assister et les représenter dans leur recherche de financements pour réaliser les projets, via leur pouvoir de négociations.

### II.5.5) La participation européenne

Les communes et EPCI ont des subventions à l'échelle internationale. En effet, lorsqu'elles investissent, les communes perçoivent des fonds de l'Europe. Entre 2007 et 2013, l'Europe a investi 23.3 milliard d'euros dans les collectivités françaises.

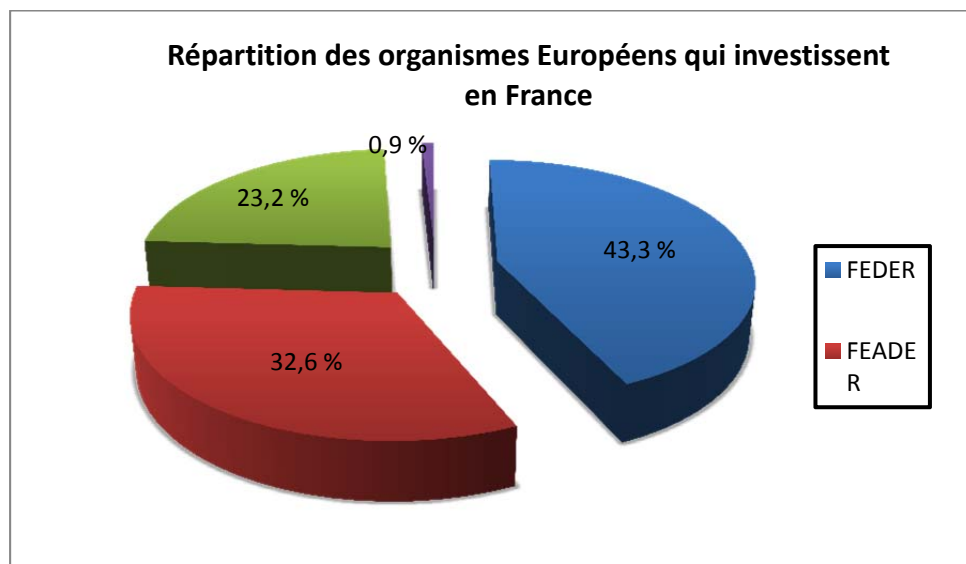


Figure n°7 (source : site du FEADER)

A l'aide de cet organigramme, nous avons un bon aperçu des principaux acteurs européens qui investissent dans les collectivités françaises.

Le FEDER (Fonds Européen de Développement Régional) a investi 10.3 milliards d'euros soit environ 43.3 % du montant total. Cet organisme finance principalement des aides pour les PME afin de créer des emplois.

Le FEADER (Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural) a investi 7.6 milliards d'euros soit environ 32.6 % du montant total.

Le FSE (Fonds Social Européen) a investi 5.4 milliards d'euros soit environ 23.2 % du montant total. Cet organisme finance des projets aux niveaux local, régional et national, notamment des associations locales (par exemple de favoriser l'accès à l'emploi pour les personnes handicapées).

Le FPE (Fonds Européen pour la pêche) a investi 216 millions d'euros soit environ 0.9 % du montant total.

Après avoir détaillé l'ensemble des aides et partenaires des communes lors de la réalisation d'un projet de revitalisation de centre bourg, nous allons étudier l'ensemble des besoins des communes aujourd'hui.

### **III) Les besoins des communes en terme de revitalisation de leur centre-bourg :**

Les communes lauréates de l'AMI ont toutes le même point commun ; elles connaissent une dévitalisation de leur centre bourg. Grâce aux nombreux contacts obtenus, j'ai pu obtenir plusieurs dossiers de candidatures (des communes suivantes : Doué-la-Fontaine ; Montmorillon ; Orbec ; Nay ; Lauzerte ; Valognes ; Schirmeck ; Largentière ; Marvejols ; Pont-Audemer ; Saint-Maixent L'École). Ce qui m'a permis de bien référencer les besoins des communes.

Voici ci-dessous un descriptif des différents besoins que nécessitent ces communes afin de retrouver une certaine dynamique et les actions qu'elles projettent.

#### **III.1) Le logement – « L'habitat comme levier de développement »**

Le logement est au cœur de tous les débats au sein des dossiers de candidature. Pour les villes lauréates, la principale difficulté tient au fait qu'elles manquent de logements attractifs et qu'à contrario nombre d'entre eux sont vacants.

A l'heure actuelle, l'idéal du logement est le pavillon de plain-pied non mitoyen, sans travaux et avec un jardin :



*Figure n°8 : Schéma du « pavillon idéal »  
(source : Nicolas HUE)*

Ceci est à l'opposé de l'offre de logement souvent présente dans les centres bourgs. Ces derniers sont mitoyens, élevé d'une cave et de plusieurs étages, souvent vétustes. Par ailleurs, le prix de vente des logements de centre-bourg est plus élevé, justifié par la proximité avec les commerces. En effet, bien souvent, le prix d'achat d'une maison de centre-bourg à rénover est estimé comme étant équivalent à celui d'un pavillon neuf en banlieue, ce qui n'incite pas les habitants à s'installer en centre bourg.



De manière générale, se dégagent deux actions primordiales que sont la réhabilitation du bâti ainsi que la mise en place d'OPAH.

### **III.1.1) Réhabilitation et rénovation du bâti**

En termes de réhabilitation du bâti, on retrouve dans les dossiers de candidature tant des opérations portant sur les espaces publics que des opérations menées sur l'habitat privé.

Dans leurs projets, les communes portent une attention particulière aux espaces publics situés sur les périmètres de réhabilitation afin d'améliorer les conditions de vie des habitants de ces territoires. Il s'agit de la rénovation des espaces publics (amélioration de l'éclairage public, réfection de la signalisation...), des traitements des entrées de ville, création de logements de tourisme, ou de loisirs.

Les études phares en lien avec le « logement » et sa réhabilitation sont nécessaires pour pouvoir accueillir de nouveaux habitants.

Ces projets ont un effet incitateur. L'objectif des communes étant d'apporter un certain « cachet » au centre bourg, cela incite les propriétaires à réaliser des ravalements de leurs façades donnant sur la voirie.

En ce qui concerne l'habitat privé, les propriétaires ont des aides afin de rénover leurs biens. Il s'agit donc d'apporter cette information à la population. De ce fait, les immeubles vides seront réhabilités et proposés à la location.

*La commune de Schirmeck a eu de nombreux projets liés à l'habitat par le passé. Plus récemment en 2012, cette dernière a instauré un PIG (Programme d'Intérêt Général), porté par le Conseil Général. Cela a pour but de missionner des professionnels qui vont accompagner des propriétaires dans des projets de réhabilitation de leurs logements. Une aide est accordée aux propriétaires par le Conseil Général lors des financements des projets de rénovation.*

### **III.1.2) Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat**

Les OPAH ont été créées en 1977. Elles sont issues du partenariat entre les collectivités et les aides de l'ANAH, dans le but d'améliorer les conditions de l'habitat pour les situations les plus difficiles. On les retrouve aussi bien en milieu rural que péri-urbain. Il existe différents OPAH en fonction des enjeux. Certaines traitent des logements insalubres, des problèmes de santé publique, des territoires ruraux en dévitalisation.

Les OPAH sont portées par le Conseil Général (collaboration entre la collectivité et l'ANAH) et accompagnent les propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs, qui entreprennent des travaux d'amélioration de leur logement (via un financement majoré). Les taux de subventions accordés varient pour chaque OPAH suivant les enjeux thématiques et les partenaires co-financiers.

Certaines communes ont des opérations d'aménagement lancées avant ce dispositif. *C'est le cas de la commune de Doué la Fontaine notamment. Depuis 2011, une OPAH a été lancée avec les soutiens de l'ANAH, du Conseil Régional et du Conseil Général. Cela a permis d'une part de réhabiliter 130 logements en 3 années. D'autre part, ces coûts et cette main d'œuvre viennent pour la moitié des artisans de la communauté de communes. La volonté de la commune est de poursuivre dans ce sens.*

## **III.2) L'enjeu social**

Pour tout projet d'aménagement, cet enjeu est crucial. Le projet de l'AMI se fait en étroite collaboration avec l'intercommunalité. Un centre bourg vivant et attractif nécessite une mixité intergénérationnelle. Il faut créer un centre-ville « pour TOUS ».

Il faut donc penser à l'accessibilité des personnes. Le vieillissement de la population française fait émerger de nouveaux enjeux comme celui de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie de leurs occupants. Certaines mesures sont prises comme celles d'inciter les personnes âgées à se rapprocher du centre-ville. Cela permettrait d'une part de libérer des logements périphériques individuels peu onéreux pour les jeunes ménages désirant s'y installer. D'autre part cela permettrait aux personnes âgées ou à mobilité réduite de vivre avec des commerces, à proximité de leurs domiciles.

### **III.2.1) Création d'une harmonie dans le bourg et favoriser la mixité sociale**

Dans un souci de créer une mixité intergénérationnelle plusieurs problématiques sont à traiter. L'objectif est de réaménager les espaces de vie, créer un espace « où il fait bon vivre ». Pour cela, il faut favoriser l'accueil de catégories socio-professionnelles supérieures en centre-ville ainsi qu'attirer une population jeune qui travaillera dans les entreprises de la commune en la faisant cohabiter avec des retraités.

### **III.2.2) Adaptabilité des logements pour les personnes âgées ou PMR**

Afin de promouvoir l'accessibilité du centre bourg pour tous, les normes PMR (personnes à mobilité réduite) doivent être appliquées. Le cadre légal prévoit une commission d'accessibilité ; des diagnostics précis ; des cas de dérogation ; les règles d'aménagement du lieu ainsi que toute une signalétique du handicap.

Les normes d'accessibilité des PMR sont obligatoires aussi bien pour les bâtiments, la voirie et les équipements publics. En effet les bâtiments publics (ERP) ou privés doivent répondre à une réglementation dédiée garantissant l'accès au bâtiment sécuritaire.

Au niveau de la voirie, les communes gèrent les normes (dimensions des trottoirs), la quantité et la qualité des stationnements des PMR.

Les différentes normes en questions sont diverses. Il peut s'agir d'équipements pour les accès, création des rampes (éviter les marches d'escaliers), portes et poignées.

Des subventions sont prévues pour l'équipement des PMR, il s'agit d'aides sur le financement des travaux d'accessibilités. De manière à estimer les travaux à réaliser, il faut faire réaliser un diagnostic d'accessibilité. Ce document permet de définir les faiblesses d'un bâtiment dans une optique d'accessibilité à tous, quel que soit le type d'handicap. Ces derniers sont confiés à des experts agréés, souvent indépendants, travaillant avec un ou plusieurs organismes d'État, ou encore au sein d'entreprises privées.

*Certaines communes (exemple : Montmorillon) proposent un soutien financier au fonctionnement des organismes qui œuvrent pour des actions en faveur des personnes âgées dépendantes. Il peut s'agir du réseau Gérontologique ou des associations d'aide à domicile du territoire.*

### III.3) L'enjeu environnemental

L'environnement est l'un des enjeux incontournables et pris en compte lors de tout aménagement. C'est à partir de l'année 1993, avec la publication de la loi n°93-24 « *sur la protection et la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquêtes publiques* »<sup>22</sup> que le gouvernement instaure cette politique.

Les collectivités possédant des documents d'urbanisme (PLU, SCOT ...) doivent respecter les dispositions de cette loi, dont l'objet est de préserver et mettre en valeur le paysage.

Dans le cadre de l'AMI, l'environnement est l'un des trois enjeux à mettre en avant et à prendre en compte dans le réaménagement du centre-bourg. Ces dernières ont pour la plupart, comme objectif de mettre en valeur le paysage et le patrimoine.

#### III.3.1) Mise en valeur paysagère

Plusieurs solutions sont possibles afin de mettre en valeur le paysage et la végétation de certains espaces. Il existe deux trames écologiques appelées « trame verte » pour la végétation et « trame bleue » pour l'hydraulique. Tout d'abord, la trame verte est constituée de l'ensemble des arbres remarquables, parcs ou bois classés qui seront à conserver et entretenir.

Ensuite, l'ensemble du réseau hydraulique est composé de ruisseaux naturels, canaux d'irrigations, fossés et canaux d'assainissement. De manière à mettre en valeur les cours d'eau existants, certaines communes aménagent des sentiers piétons tout le long appelé « voie douce ».

Les aménagements en termes de respect de l'environnement se font au cas par cas. Certaines communes péri-urbaines sont en déficits d'espaces verts ; leurs objectifs est de prévoir une coulée "verte", d'importer davantage de végétations. Il faut de ce fait répondre à la volonté de créer une ville-jardin. D'autres communes soumises à des risques devront prévoir de créer des noues paysagères. L'espace vert est le poumon de la commune.

---

<sup>22</sup> Article 1<sup>er</sup> : « *Sur des territoires remarquables par leur intérêt paysager, définis en concertation avec les collectivités territoriales concernées et lorsque lesdits territoires ne sont pas l'objet de prescriptions particulières prises en application de l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme, l'Etat peut prendre des directives de protection et de mise en valeur des paysages.*

*Ces directives déterminent les orientations et les principes fondamentaux de protection des structures paysagères qui sont applicables à ces territoires. Elles sont élaborées à l'initiative de l'Etat ou de collectivités territoriales. Elles font l'objet d'une concertation avec l'ensemble des collectivités territoriales intéressées et avec les associations de défense de l'environnement et des paysages agréées et les organisations professionnelles concernées. Elles sont approuvées par décret en Conseil d'Etat.*

*Les schémas directeurs, les schémas de secteur et les plans d'occupation des sols ou tout document d'urbanisme en tenant lieu doivent être compatibles avec les directives de protection et de mise en valeur des paysages.(...) »*

### III.3.2) Préservation du patrimoine

Suite à cela, il est primordial d'intégrer l'ensemble des sites classés, monuments historiques et culturels dans le diagnostic. L'objectif est très clair pour de tels aménagements d'intérêt général ; améliorer le cadre de vie et valoriser le patrimoine. Cela permet d'une part d'apporter du tourisme en mettant en valeur un certain « cachet » et d'autre part de se différencier des communes limitrophes.

A proximité de ces monuments ou quartiers historiques, il est intéressant de les mettre en valeur, en y dégagant des perspectives et en utilisant des matériaux adéquats (matériaux nobles tels que des pavés).

Pour se faire, des communes mettent en place une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), anciennement ZPPAUP. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique<sup>23</sup> qui intègre aux objectifs patrimoniaux et urbains le développement durable. La coordination avec le PLU est meilleure ; son élaboration se fait en lien avec l'Etat et la collectivité. Ces dernières peuvent être créées aussi bien sur des quartiers, des espaces bâtis ou encore des sites non bâtis, situés autour de monuments historiques ou non (motifs d'intérêt culturel, architectural, paysager...). Toutefois, ces espaces peuvent n'avoir jamais fait l'objet d'une mesure de protection.

*La commune de Largentière a pour objectif de valoriser le patrimoine, notamment les anciens sites industriels et les mines médiévales. Elle y a fixé le périmètre de l'AVAP.*

### III.4) L'enjeu économique

En termes d'économie, les communes doivent effectuer une estimation de leurs dépenses. Le centre bourg devient attractif en fonction des moyens financiers de la commune. Le renforcement du centre bourg capitalisera des atouts économiques et par conséquent un accroissement de l'attractivité permettant le maintien de l'emploi.

Le projet de l'AMI permet le recrutement dans chacune des communes d'un chef de projet. Par la suite, les aides de l'Etat doivent promouvoir le maintien de l'emploi voire même d'en créer. Il faut donc trouver des solutions pour attirer les entreprises afin qu'elles s'y implantent.

#### III.4.1) Relancer les commerces de proximité – « Définir une stratégie commerciale »

Les commerces de proximité reflètent le dynamisme de la commune. Lorsque la plupart d'entre eux ferment, cela démontre que les habitants ne consomment pas dans la commune et que le centre bourg n'est plus attractif.

Le FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce) répond aux menaces pesant sur les commerces de proximité dans des zones rurales ou urbaines fragilisées par les évolutions économiques et sociales. Cet organisme intervient également pour les projets de centre bourg. Le FISAC verse des subventions aux collectivités locales (dotations inscrites au budget de l'Etat) et aux entreprises en milieu rural (uniquement pour les entreprises économiquement viables et à condition de ne pas induire de distorsion de concurrence).

---

<sup>23</sup> L'AVAP est créée par la loi Grenelle 2, du 12/07/2010.

Suivant le besoin des collectivités, le FISAC peut financer des actions de fonctionnement (exemples : communication, promotion commerciale, études) ou d'investissement (exemples : marchés, aides directes aux entreprises).

Le marché est un évènement généralement hebdomadaire qui attire la population de la commune ainsi que celles avoisinantes. Il s'agit de la sortie familiale pour certains, habituelles pour d'autres, où l'on trouve de tout, des produits que l'on ne trouve pas au quotidien (exemples : produits alimentaires, habits, objets, décorations).

Dans le dossier de candidature de la commune de Doué-La-Fontaine, le projet de redynamisation du marché est proposé. Ce dernier est ouvert une matinée en semaine (comme la majorité). Cela empêche une grande part des actifs d'y aller.

De ce fait, la commune propose d'effectuer une ouverture d'un marché de producteur locaux en fin de journée. L'objectif est de créer « un deuxième temps fort d'animation hebdomadaire du centre-ville avec le marché du lundi matin et vise principalement les familles et la population active. »

### III.4.2) Développer et soutenir l'économie locale, les industries et l'emploi

Comme cité précédemment, l'habitat est l'un des enjeux majeurs dans ces dossiers. Une meilleure attractivité de la commune attire les personnes et les entrepreneurs. Dans cette même dynamique, de nouveaux logements seront réhabilités ou créés afin d'attirer de nouveaux habitants.

L'objectif est par ailleurs, de créer des emplois en lien avec les ressources du territoire. Il faut faire développer les savoir-faire et les emplois dans les filières locales (secteurs du bâtiment, activités à haute intensité de main d'œuvre).

La revitalisation du centre bourg doit conduire le territoire à faire progresser l'offre commerciale aussi bien en quantité (nombre d'emplois) qu'en qualité. La concurrence permet le sérieux et l'obligation d'une qualité afin de vendre ses produits.

Les nouveaux emplois créés sont dans les domaines de l'agriculture en milieu rural (des bois et terres sont encore à exploitées), des postes pour la petite enfance, artisanat commerce.

Voici ci-dessous le plan de financement de 10 communes ayant présenté leur candidature (9 d'entre elles sont lauréates).

Plan de financement :

Commune	Superficie (km <sup>2</sup> )	Nombre d'habitants	Besoins en Ingénierie	Coûts des investissements	Mobilisation des crédits publics
Lauzerte (82094)	44,6	1496	425 722,26	21 196 962,64	10 569 070,64
Marvejols (48092)	12,5	4992	420 000	30 400 000	19 795 000
Montmorillon (86165)	57	6319	631 000	5 374 200	2 576 200
Schirmeck (67448)	11,4	2401	740 000	33 434 200	18 500 000
Saint-Maixent L'Ecole (79270)	5,2	7159	461 000	2 690 000	1 935 000
Orbec (14478)	10,1	2296	370 000	12 470 000	Env. 6 000 000
Pont-Audemer (27467)	9,4	8943	213 000	17 980 000	9 362 978
Nay (64417)	5,3	3168	460 000	18 750 000	9 420 000
Largentière (7132)	7,2	1822	375 000	1 601 000	750 000
Valognes (50615) <i>Commune non sélectionnée</i>	15.6	7057	295 000	15 180 000	10 370 000

Figure n°9 : Source : Insee 2011

- *On voit que les communes lauréates ont présenté des plans de financement variant très fortement dans leurs montants (de 1 million à 33 millions d'euros).*
- *La mobilisation des crédits publics peut varier de la moitié aux 2/3 du budget.*

Le plan de financement mentionne 3 montants différents. Dans un premier temps il y a le besoin en ingénierie ; l'ensemble des postes internes, des études à réaliser sur la faisabilité du projet, ainsi que la communication et concertation avec la population.

Ensuite, les coûts des investissements sont détaillés avec notamment l'habitat (logements réhabilités, logements sociaux), les aménagements de proximité, les équipements publics, ainsi que toutes les actions sur les activités commerciales.

Enfin, la mobilisation des crédits publics prend en compte l'ensemble des aides de l'Etat suivant les besoins et les organismes, ainsi que les aides européennes, les EPF.

De manière globale, les aides accordées par l'Etat selon l'investissement des communes pour un projet de revitalisation de centre bourg représente approximativement la moitié de l'investissement total.

### III.5) Besoins autres

Enfin, des actions pour ces projets sont lancées et étudiées dans des enjeux moins prioritaires. On pense de ce fait à la rénovation des équipements sportifs, socioculturels, au transport ainsi qu'au tourisme.

#### III.5.1) Le transport

De nombreux aménagements sont prévus selon les communes. Des projets prévoient de rendre le centre bourg plus sécuritaire pour les piétons. Pour réaliser les études liées à la réfection du transport, il faut cibler les rues les plus intéressantes à rénover, les plus dangereuses et déterminer les principes d'aménagements.

Certaines routes ne sont donc plus accessibles aux véhicules, d'autres le sont mais les piétons sont prioritaires. L'objectif est de diminuer le nombre de voiture. Des parkings et places de stationnements sont créés aux abords des centres bourgs et des navettes et bus sont prévus pour accéder jusque le centre bourg.

Les lignes de bus sont modifiées, certaines voies ne sont donc accessibles uniquement pour les autobus de manière à diminuer le flux des voitures. D'autre part, certains projets envisagent de créer des zones « 30 » dans laquelle les piétons peuvent circuler en toute tranquillité. Ou encore d'aménager davantage de pistes cyclables.

La commune de Nay a pour objectif de mettre en valeur la bastide située sur la place de la République. Le parvis de l'hôtel de ville est difficilement accessible, un plan de circulation et de stationnement est à l'étude pour assurer une meilleure accessibilité et de délester la place de la République. Le stationnement sera maintenu en parti pour les commerces et réorienté pour une autre partie.

*Figure n°10 : Photo de la bastide de Nay (source : association saint-Joseph)*



### **III.5.2) Renforcer le pôle du tourisme**

De manière à relancer le tourisme dans des communes issues de territoires touristiques, plusieurs mesures sont à l'étude. Qu'elles soient situées en bord de mer ou à la campagne, elles proposent des visites touristiques et culturelles, de nombreuses communes vivent du tourisme.

Les communes lauréates en question y sont dépourvues, les touristes ne s'arrêtent plus. La création de Maisons du Tourisme avec des emplois à créer pour des visites ou des conseils sont proposées. Par ailleurs, il faut développer l'offre d'hébergement touristique en créant des hôtels ou en proposant des chambres d'hôtes. Il faut que les touristes aient du choix afin qu'ils s'y arrêtent.

De plus, dans un souci de redynamiser le tourisme, il faut proposer des activités ; développer des produits multi-gammes mêlant tourisme de mémoire, tourisme religieux et tourisme vert.

Enfin, les différents sites mémorial locaux, historiques et culturels doivent être mis en valeur (cf – bastide de Nay).



## **IV) Quelles sont les étapes d'une opération de revitalisation de centre bourg ?**

Il n'y a pas de règles particulières, la revitalisation d'un centre bourg se fait au cas par cas. En effet, dans les communes rurales il faudra y apporter de l'urbanisation pour inciter les gens à s'installer et de ce fait implanter des entreprises et de l'activité. Tandis que dans des communes péri-urbaines on s'attache davantage à apporter de la végétation, mettre en valeur le paysage ou encore créer des coulées vertes.

### **IV.1) Etudes préliminaires et déroulement des opérations**

Le centre bourg est un lieu de vie et d'épanouissement pour tous. C'est le lieu des rencontres, aussi bien dans les rues que dans les commerces. De part leurs services publics et privés, les logements et le patrimoine, ces derniers sont idéals pour concevoir de nouvelles formes d'habitat. Plusieurs étapes sont essentielles afin de réaliser un tel aménagement. Des fonds importants sont « mis en jeu », une importante réflexion est à mener.

#### **IV.1.1) Etudes préliminaires**

Chaque commune a son propre caractère, ses propres atouts qu'il faut mettre en valeur. Une fois l'accord conjoint obtenu entre le Maire et le président de la communauté de communes (ou intercommunalité), les études proposant divers projets (sous formes d'esquisses) doivent être réalisées. Pour chacun d'entre eux, une étude de faisabilité doit y être annexée avec les coûts et les investissements de la commune.

Ces opérations sont réalisées par des bureaux d'études spécialisés dans l'aménagement. La commune doit en saisir un (sous forme de marchés, avec mise en concurrence).

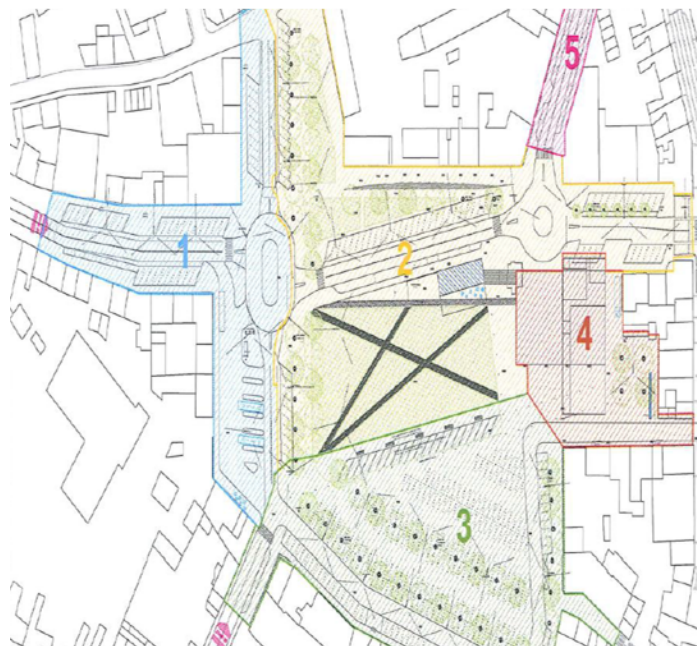
Il y a lieu de bien définir les enjeux :

- Les enjeux environnementaux : création d'un nouveau quartier de Ville intégrant un paysage urbain en conservant tous les atouts de la ruralité de la commune.
- Les enjeux économiques : le projet urbain comprend des commerces et des services, en répondant à une demande forte de la population et à un besoin structurel de développer économiquement la ville.
- Les enjeux sociaux : Créer des logements pour tous (afin d'accueillir de nouveaux habitants), des équipements sportifs et ludiques, garantissant aux habitants le maintien de toute la qualité de vie que peut offrir une commune rurale ou péri urbaine, attractive et dynamique.

Le contenu de l'étude doit être adapté au contexte territorial mais plusieurs éléments sont indispensables :

- La réalisation d'un diagnostic foncier. Ce document est nécessaire pour plusieurs raisons. Tout d'abord, cela permet de mettre en avant les forces et les faiblesses du territoire. En effet, il peut y être mentionné les dires des habitants, la typologie des bâtis traditionnels, l'organisation des parcelles par rapport à la voirie, les lieux d'insécurité (ex : absence de pistes cyclables).  
D'autre part, il référence précisément l'ensemble des biens bâtis privés (vacants ou dégradés), le foncier disponible pouvant être réinvesti dans le cadre du projet ainsi que les biens publics (à réhabiliter). De plus, l'ensemble des voies de circulations y sont référencées avec des précisions quant à leur flux, la sécurité (certaines voies peuvent faire l'objet de réaménagement).  
C'est grâce à ce document que l'on détermine par la suite les objectifs et les différentes orientations à prendre.
- Identifier les lieux stratégiques du centre bourg et les différents ilots. Chaque commune possède des ilots (exemples : gare routière, hôtel de ville, parcs) qui sont des lieux de vie et de rencontres. comportant des flux importants, les gens y vont. Il faudra les prendre en compte afin de les relier entre eux et les aménager.

*Figure n° 11 : Exemple d'un croquis des différents ilots  
(source : dossier de candidature)*



- La concertation avec la commune (cf : partie IV.1.3)

L'étude conduit à la définition d'un programme d'actions pour le centre-bourg à court ou long terme :

- Des actions opérationnelles. Elles sont purement concrètes et visent à amorcer le processus de transformation du bourg : réhabilitation de bâti ancien, aménagement des espaces publics, construction de nouveaux logements, réfection de la voirie et de la signalisation.
- Des actions stratégiques qui permettront d'encadrer le développement de la commune dans l'objectif de revitaliser le centre-bourg (exemples : incitations fiscales à la relocation ou à la vente des logements vacants).

De nombreuses études sont à réaliser, permettant de faire l'objet d'un accompagnement financier et d'ingénierie de la part de plusieurs acteurs : l'État dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt pour les centres-bourgs, les établissements publics foncier, la Région, certains conseils généraux dans le cadre d'appels à projets ou de leur CAUE, les intercommunalités.

Il est important de se poser les bonnes questions, les études préliminaires permettent d'y répondre. La commune a besoin de logements supplémentaires ; Faut-il construire des logements sociaux ? Des logements pour les retraités ? Faut-il les mélanger ? ...

#### **IV.1.2) Acquisition des terrains**

Pour tout type d'aménagement d'intérêt public, tel qu'un projet de revitalisation de centre bourg il nécessite de l'espace et de nombreux biens. Les communes ont la possibilité de recourir à différentes actions. On pense en premier lieu au droit de préemption mais pas uniquement, il y a les emplacements réservés (à l'aide des documents d'urbanisme et PADD) ou encore la déclaration d'intention d'aliéner.

Le droit de préemption est une procédure permettant à une personne publique (ex : collectivité territoriale) d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par cette dernière, un bien immobilier mis en vente par une personne privée (particulier) ou morale (entreprise). Cette opportunité donnée à la collectivité a pour but de réaliser des opérations d'aménagement urbain. Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite. Il devra nécessairement recourir à la commune.

*D'après l'article L211-1 : « Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires. »*

Si une personne souhaite vendre son bien qui fait partie du périmètre du droit de préemption, il doit réaliser une déclaration d'intention d'aliéner (DIA). Il s'agit d'une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier dans les périmètres où existe un droit de préemption.

Cette formalité est un acte juridique par lequel le propriétaire notifie au bénéficiaire du droit de préemption (généralement une collectivité publique) son intention de vendre son bien et les conditions de la vente (notamment le prix).

Cet acte est rédigé par un notaire généralement après la signature de la promesse de vente. L'acte authentique de vente ne peut être signé avant que la déclaration d'intention d'aliéner n'ait été déposée et que le bénéficiaire ait formulé son renoncement à préempter. En d'autre terme, il faut que la collectivité se prononce sur la vente (achat ou non) avant que le bien ne soit mis à profit d'autrui.

### **IV.1.3) Importance de la concertation de la population**

Lorsque des projets s'attaquent au cœur du village, au centre-bourg d'une commune, il est essentiel d'en aviser la population. En effet, ces projets sont d'ordres et d'intérêts publics. Les futurs aménagements seront une réussite si la population adhère au projet. C'est pourquoi une concertation fréquente est primordiale. L'objectif est de faire partager la stratégie déployée aux habitants d'une part mais également aux investisseurs potentiels.

De nombreuses questions se posent en amont d'un projet durant les études : Comment se déplacent les habitants ? Où se garent-ils ? Pourquoi certains espaces sont laissés à l'abandon ?

Cela peut se faire sous différentes formes :

- La rencontre directe avec la population en organisant des visites de sites (mettre un local d'accueil à disposition, faire des expositions, des salons, des ateliers thématique)
- Par de la documentation, des supports, des flyers, des plaquettes, des vues 3D, des affichages en centre-ville.
- Par de l'information sur le web, site internet de la commune, avec des vidéos et films donnant un aperçu et un visuel des aménagements à venir.
- Demander l'avis des habitants est intéressant via des questionnaires ciblés. En effet, cela permet de questionner les habitants sur les difficultés actuelles qu'ils rencontrent.
- Tenir à jour les habitants avec des articles du dispositif et des aménagements prévus, dans le journal municipal.

Il faut réussir à faire comprendre aux habitants, les sensibiliser sur le fait que ce genre de projet est réalisé dans l'intérêt de tous, il faut réfléchir pour l'intérêt de la population et non pour sa propre personne uniquement.

## IV.2) Le devoir de conseil du Géomètre-Expert

De nombreux acteurs ont été évoqués dans les projets d'aménagements tels que ceux proposés par l'AMI. Le Géomètre Expert ne figure très rarement dans les dossiers de candidatures au niveau des partenaires des communes. Cependant ce professionnel de l'acte à bâtir et du foncier n'a pas qu'un conseil à apporter aux organisateurs, il peut y effectuer de nombreuses études. En effet, il peut être Maître d'œuvre, assistant à la maîtrise d'ouvrage, estimer les biens, réaliser les esquisses d'aménagement, les implantations des nouveaux bâtiments.

Dans une volonté de valoriser son devoir de conseil et obtenir de fait d'autres marchés l'outil PRESAGE a été créé.

### IV.2.1) Etude de l'outil PRESAGE

L'outil PRESAGE (Prestation d'Etude préliminaires en Aménagement du Géomètre Expert) est principalement appliqué aux petits aménagements et en faveur de communes les plus démunies. PRESAGE est une marque déposée par l'UNGE (Union Nationale des Géomètres Experts).

Les professionnels pouvant l'utiliser sont les Géomètres Expert ayant validé une certaine expérience en terme d'aménagement et ayant assisté à la formation PRESAGE de 3 journées au sein de l'UNGE.

Pour aborder au mieux le projet d'aménagement et répondre aux questions que se posent les protagonistes. Cela permet :

- de sécuriser le projet à tous points de vue (financièrement, objectifs bien étudiés).
- d'avoir une estimation des coûts d'investissement des opérations. Cette estimation est essentielle pour savoir si le projet peut se faire en fonction du budget de la commune. Il ne s'agit pas d'effectuer les travaux les yeux fermés sans avoir un ordre d'idée du montant.
- De respecter l'ensemble des règles et lois en vigueur aussi bien en matière immobilière, qu'en matière d'aménagement (loi Alur, lois Grenelles, loi sur l'eau, réglementation du PLU ...). Les petites communes n'ont pas les compétences dans tous les domaines et doivent se faire conseiller par des professionnels.

#### **IV.2.2) En quoi permet-il de guider les acteurs des projets d'aménagement ?**

Fournir à la collectivité un dossier de faisabilité. L'objectif est de permettre au Maire de maîtriser tous les aspects du projet (juridique, technique, financements ...). Il s'agit d'un outil d'aide à la décision.

La méthodologie est la suivante :

- Définition du programme (selon les besoins de la collectivité et en partenariat avec le maître d'ouvrage).
- Identification des contraintes du territoire et de l'analyse stratégique du projet.  
environnementales (cours d'eau à préserver et mettre en valeur, risques d'inondations)
- Collecte et recherches des informations (PLU, loi sur l'eau, SCOT...)
- Le diagnostic : analyse des exigences, avec une partie contextuelle (situation et ancienneté)
- Réalisation de l'étude de faisabilité (croquis, schémas d'intention, travaux techniques. Détermination de l'enveloppe financière. technique (les contraintes, la topographie des lieux, les réseaux, le foncier).
- Rédaction d'un rapport de faisabilité. Ce document contient la conclusion de l'expert quant à la réalisation du projet.

D'autre part, de nombreux acteurs de l'aménagement ignorent l'ensemble des activités du Géomètre Expert. Cet outil permet d'informer de l'ensemble des études et étapes à réaliser pour des projets d'aménagement. En réalisant le livrable, le professionnel de la mesure démontre l'étendue de ses activités et peut lui permettre d'être missionné pour une partie de l'aménagement en question et se faire connaître auprès des nombreux intervenants du projet.

## **Conclusion**

Le projet de « Revitalisation des centres bourgs » est en étude dans de nombreuses petites communes françaises. Ces dernières sont en déclin économiques entraînant la fermeture des centres bourgs, la vacance des logements, l'exode des jeunes vers les grandes villes avoisinantes et par conséquent la perte du dynamisme de la commune.

L'« Appel à Manifestation d'Intérêt » lancé par le Gouvernement Français a pour objectif d'aider 54 communes à redynamiser leurs centres bourgs. Aujourd'hui nous n'avons pas de recul sur ce dispositif, il débute tout juste en matière financière et aménagement. Il s'agit d'un dispositif expérimental à très court terme (2015 à 2020) ; quel sera la suite, passé ce délai ? L'objectif est que les communes et intercommunalités poursuivent les opérations sur cette lancée. Et que cela engendre ces projets au sein des communes non lauréates qui le nécessitent.

Toujours est-il qu'on assiste à une réelle volonté du gouvernement de changer les choses et apporter une aide précieuse aux communes. Elles doivent trouver les fonds nécessaires et les partenaires publics et privés afin de réaliser l'ensemble des étapes menant à la revitalisation du centre-bourg.

Le Géomètre Expert est proche des élus et peut réellement les conseiller sur de nombreux points, il peut accompagner les communes pour ce type d'aménagement durant les études pré opérationnelles sur les questions d'urbanisme et de constructibilité. L'activité de cette profession est très vaste, l'outil PRESAGE permet de démontrer aux élus l'étendue de ses compétences.

## Bibliographie

### Ouvrages et articles :

- Helene Mainet ; *Les petites villes en quête d'identité. Ambiguïté du positionnement ou image tactiquement combinée ?*, Les langages du politique, novembre 2011
- Jean-Paul LABORIE ; « *Les petites villes en France* », 1976
- M.Bertrand Schmitt et Mme Florence Goffette-Nagot ; « *Définir l'espace rural ? De la difficulté d'une définition conceptuelle à la nécessité d'une délimitation statistique* » ; 2000
- Sylvie Dubuc ; « *Dynamismes rural : L'effet des petites villes* », 2004
- Dominique HOORENS ; « *L'investissement des collectivités locales et son financement* », 2006
- CNCC (Conseil National des centres commerciaux) ; « *Quel avenir pour les commerces de proximité dans les quartiers ?* » ; Juin 2013
- lettre n° 330 ; « La lettre des Finances Locales » ; édition sorman ; 5 Février 2015
- Revues de presses en réaction à la sélection des communes dans le dispositif (*Ouest France / Le Télégramme / Centre France / Haute Cote d'or / France bleu / La Nouvelle République / L'Eveil...*)
- Revues « Le Géomètre » :
  - *Aménagement du territoire et espaces ruraux fragiles* (numéro 7 - 1994),
  - *900 milliards de francs de budgets aux collectivités* (novembre 1999)
  - *Les critères de réaménagement d'un centre-bourg* (février 2001)
  - *L'aménageur participe aux dépenses* (mars 2005)
  - *Les nouveaux outils de financement* (octobre 2011)
  - *Qui va aider les collectivités ?* (décembre 2012)
  - *Dénominations uniques mais formes variées* (juillet-août 2013)

### Mémoires consultés :

- Lina Marchesin, Travail de Fin d'Étude 2013 : *La requalification des centres anciens : entre situations, outils et volontés politiques*
- Laurence Chanteau, Travail de Fin d'Étude 2005 : *La restauration immobilière des centres anciens en milieu rural : Outils et Méthodes*
- Arthur Leveugle, Travail de Fin d'Étude 2014 : *Le financement des équipements publics*

Dossiers de candidatures étudiés : Doué-la-Fontaine ; Montmorillon ; Orbec ; Nay ; Lauzerte ; Valognes ; Schirmeck ; Largentière ; Marvejols ; Pont-Audemer ; Saint-Maixent L'École.



## Webographie :

- Site du Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité :  
<http://www.territoires.gouv.fr/>
- Statistiques des communes : <http://www.insee.fr>
- Site de l'Anah : <http://www.anah.fr>
- Circulaire du 14/03/2006 : <http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/fiches/BO20068/A0080047.htm>
- Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions : <http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000880039>
- Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat :  
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000320197&categorieLien=cid>
- dotations des collectivités : <http://www.vie-publique.fr/decouverte-institutions/finances-publiques/collectivites-territoriales/ressources/quelles-sont-dotations-etat-aux-collectivites.html>
- Site du Ministère : <http://www.territoires.gouv.fr/le-gouvernement-soutient-une-cinquantaine-de-projets-de-revitalisation-de-centres-bourgs>
- Décisions des Conseils communautaires (Barbezieux, Schimerk, Saint-Hilaire, la Réole, Montbard, Saint-Marcellin, Saint-Eloy-les-Mines, Thizy-les-bourgs, Tournus )
- Site sur les crédits européens : <http://www.europe-en-france.gouv.fr/Configuration-Generale-Pages-secondaires/FEDER>
- DETR : <http://www.collectivites-locales.gouv.fr/dotation-dequipement-des-territoires-ruraux-detr>
- FCTVA : <http://www.collectivites-locales.gouv.fr/fonds-compensation-taxe-sur-valeur-ajoutee-fctva>
- Etablissement Public Foncier Bretagne : <http://www.foncierdebretagne.fr/actualites.php>
- Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral : <http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000317531>
- Loi ANRU, Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine  
<http://www.anru.fr/index.php/re/Actualites/Evenements/Loi-de-programmation-pour-la-ville-et-la-cohesion-urbaine2>

## Table des annexes

Annexe 1 : Extrait de la circulaire du 14 mars 2006.....	50
Annexe 2 : Communiqué de presse du Gouvernement.....	51
Annexe 3 : Liste des communes lauréates à l'AMI.....	52
Annexe 4 : Dossier de candidature.....	53

## Liste des figures

<u>Figure 1</u> : Répartition de la baisse des dotations .....	10
<u>Figure 2</u> : Photo d'un logement vacant et insalubre .....	11
<u>Figure 3</u> : Photo d'un commerce fermé (commune d'Orbec) .....	12
<u>Figure 4</u> : Variation annuelle de la densité de population entre 1982 et 2011 .....	13
<u>Figure 5</u> : Répartition des communes lauréates de l'AMI sur le territoire national .....	18
<u>Figure 6</u> : Schéma récapitulatif de la DGF .....	20
<u>Figure 7</u> : Répartition des organismes Européens qui investissent en France .....	29
<u>Figure 8</u> : Schéma du « pavillon idéal » .....	31
<u>Figure 9</u> : Tableau - Plan de financement .....	37
<u>Figure 10</u> : Photo de la bastide de Nay.....	38
<u>Figure 11</u> : Croquis des différents ilots.....	41

### Annexe 1 :

Extrait de la *Circulaire UHC/DUI n° 2006-31 du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi littoral* :

#### « III. - LES NOTIONS D'AGGLOMÉRATIONS, DE VILLAGES EXISTANTS ET DE HAMEAUX NOUVEAUX

Dans les zones proches du rivage comme dans les autres secteurs des communes Littorales, le I de l'article L. 146-4 impose que les extensions d'urbanisation se réalisent en continuité des villages et agglomérations existants ou par la constitution de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Préciser ce qu'on doit entendre, pour l'application de cet article, par hameau, village et agglomération représente une des difficultés les plus fréquemment rencontrées.

##### Hameau :

Un hameau est un petit groupe d'habitations (une dizaine ou une quinzaine de constructions au maximum), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. On reconnaît qu'une commune peut être composée d'un ou de plusieurs villages et de plusieurs hameaux. La loi Littoral opère une distinction entre les hameaux et des bâtiments isolés implantés de façon anarchique (mitage).

Il n'est nullement nécessaire, pour qu'un groupe de constructions soit qualifié de hameau, qu'il comprenne un commerce, un café ou un service public. Mais, à l'inverse, l'existence de tels équipements ne suffit pas à estimer qu'on est en présence d'un hameau ou d'un village : une auberge isolée, par exemple, ne constitue pas un hameau.

Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions. La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales et aucune définition générale et nationale ne peut y être apportée. Le rapport de présentation du schéma de cohérence territoriale ou celui du plan local d'urbanisme ou de la carte communale pourront utilement se référer à ces traditions locales pour définir les hameaux.

Un hameau nouveau peut être prévu par un document d'urbanisme soit dans un site vierge, à condition de ne compromettre ni l'agriculture ni les sites et les paysages, soit en s'appuyant sur une ou plusieurs constructions existantes. Il est essentiel de veiller à la bonne insertion du projet dans les sites et paysages.

Dans les hameaux existants, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut autoriser l'édification de quelques constructions, à l'intérieur ou à la frange du hameau, à condition que l'implantation de ces constructions ne remette pas en cause la taille relativement modeste du hameau.

##### Village :

Les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris dans le passé des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie.

Dans certaines régions, l'habitude a été prise d'appeler « village » des regroupements de quelques maisons. Pour l'application de la loi Littoral, ces groupes de maisons doivent être considérés comme des hameaux.

##### Agglomération :

La notion d'agglomération, au sens de l'article L. 146-4-1 du code de l'urbanisme, ne pose pas de problème d'interprétation particulier : il résulte de l'énumération même « agglomérations, villages, hameaux » que le législateur a entendu viser toutes les urbanisations d'une taille supérieure ou de nature différente. Cela peut concerner de nombreux secteurs : une zone d'activité, un ensemble de maisons d'habitation excédant sensiblement la taille d'un hameau ou d'un village, mais qui n'est pas doté des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent habituellement un bourg ou un village et bien sûr une ville ou un bourg important constituent notamment une agglomération, au sens de l'article L. 146-4. »

**Annexe 2** : Communiqué de Presse du Gouvernement



Ministère  
de la Décentralisation  
et de la Fonction publique

Ministère  
du Logement  
et de l'Égalité des territoires

Ministère  
des Outre-mer

Paris, le 23 juin 2014

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### **Le Gouvernement lance une expérimentation pour revitaliser des centres-bourgs**

Sylvia Pinel, ministre du Logement et de l'Égalité des territoires, a lancé aujourd'hui avec Marylise Lebranchu, ministre de la Décentralisation et de la Fonction publique, et George Pau Langevin, ministre des Outre-Mer, un dispositif expérimental pour la revitalisation des centres-bourgs.

Dans les zones rurales ou périurbaines de métropole et d'Outre-mer, la présence de centres-bourgs animés est indispensable à la qualité de vie de nos concitoyens, à la cohésion sociale et au développement économique local. C'est un enjeu majeur pour l'égalité des territoires.

Le gouvernement a donc décidé de mobiliser près de 40 millions d'euros cette année (notamment via le Fonds national d'aménagement du territoire et l'Anah) qui, en complément d'autres financements, permettront à des centres-bourgs de réaliser un projet de revitalisation en créant une offre de logements, de commerces, d'équipements et de services adaptés aux besoins des habitants, et ainsi de limiter l'étalement urbain.

300 centres-bourgs déjà identifiés sont invités à déposer une candidature, qui devra être portée conjointement par la commune et l'intercommunalité dont elle dépend d'ici le 12 septembre 2014. Parmi eux, environ 50 seront accompagnés par l'Etat via ce dispositif pilote.

**Annexe 3** : Liste des communes lauréates à l'AMI

Commune	Département	Région	Population	Superficie (km²)	Nombre d'établissements actifs	Taux de chômage
Schirmeck	Bas-Rhin (67)	Alsace	2401	11,4	228	17,1
La Réole	Gironde (33)	Aquitaine	4178	12,5	563	20,1
Nay	Pyrénées Atlantique (64)	Aquitaine	3168	5,3	456	11,1
Villeneuve-de-Marsan	Landes (40)	Aquitaine	2374	23,1	262	13,6
Saint Flour	Cantal (15)	Auvergne	6665	27,1	1008	12,2
Saint-Eloy-Les-Mines	Puy-de-Dôme (63)	Auvergne	3622	22,1	351	19,6
Orbec	Clavados (14)	Basse Normandie	2296	10,1	296	18,4
Périers	Manche (50)	Basse Normandie	2373	14,6	277	12,7
Montbard	Côte-d'or (21)	Bourgogne	5476	46,4	478	15,3
Tourmus	Saône-et-Loire (71)	Bourgogne	5814	14,6	661	14,4
Avallon	Yonne (89)	Bourgogne	7229	26,8	871	16,8
Guingamp	Côtes-d'Armor (22)	Bretagne	7276	3,4	942	17,9
Louvigné-du-désert	Ille-et-Vilaine (35)	Bretagne	3613	41,7	388	6,2
Buzançais	Indre (36)	Centre	4495	58,6	400	12,1
Châteaumeillant	Cher (18)	Centre	2008	42,5	223	15,5
Joinville	Haute-Marne (52)	Champagne Ardenne	3560	18,9	325	26,5
Langres	Haute-Marne (52)	Champagne Ardenne	7968	22,3	790	15,3
Vico	Corse-du-Sud (2A)	Corse	850	52,1	268	12,3
Giromagny	Territoire de Belfort (90)	Franche Comté	3148	5,7	235	13,7
Salins-Les-Bains	Jura (39)	Franche Comté	2864	24,7	364	12,9
Grand-Bourg	Guadeloupe (971)	Guadeloupe	5470	55,5	1426	27,9
Maripasoula	Guyane (973)	Guyane	9487	18360	177	42,5
Pont Audemer	Eure (27)	Haute Normandie	8943	9,4	1031	23,1
Lizy-sur-Ourcq	Seine-et-Marne (77)	Ile-de-France	3621	11,2	357	17,9
Cilaos	La Réunion (974)	Ile de la Reunion	5623	84,4	407	46,6
Bram	Aude (11)	Languedoc Roussillon	3368	17,7	361	15,8
Lodève	Hérault (34)	Languedoc Roussillon	7638	23,2	836	20,9
Marvejols	Lozère (48)	Languedoc Roussillon	4992	12,5	586	12,2
Pont-Saint-Esprit	Gard (30)	Languedoc Roussillon	10640	18,5	981	19,4
Saint-Yrieix-la-Perche	Haute-Vienne (87)	Limousin	6887	101	881	10,1
Ussel	Corrèze (19)	Limousin	9948	50,4	1038	11,7
Commercy	Meuse (55)	Lorraine	6305	35,4	514	20,8
Sierck-les-Bains	Moselle (57)	Lorraine	1694	4,8	140	12,1
Saint-Pierre	La Martinique (972)	Martinique	4396	38,7	668	27
Bandraboua	Mayotte (976)	Mayotte	10132	32,1	INC	INC
Decazeville	Aveyron (12)	Midi-Pyrénées	5917	13,9	667	19,1
Lauzerte	Tarn-et-Garonne (82)	Midi-Pyrénées	1496	44,6	293	17,6
Lavelanet	Ariège (9)	Midi-Pyrénées	6404	12,6	744	25,3
Arleux	Nord (59)	Nord Pas de Calais	3013	11,1	193	14,2
Desvres	Pas-de-Calais (62)	Nord Pas de Calais	5190	9,4	369	18,2
Castellane	Alpes-de-Haute-Provence (4)	Provence-Alpes Côtes d'Azur	1565	117,8	375	12,4
Guillestre	Hautes-Alpes (5)	Provence-Alpes Côtes d'Azur	2332	51,3	388	8,1
Doué-la-Fontaine	Maine-et-Loire (49)	Pays de la Loire	7519	35,9	715	12,5
Pouancé	Maine-et-Loire (49)	Pays de la Loire	3079	49	312	8,3
Bohain-en-Vermandois	Aisne (2)	Picardie	5921	31,7	379	26,9
Guise	Aisne (2)	Picardie	5173	16,1	416	24,4
Ham	Somme (80)	Picardie	4899	9,5	405	23,4
Barbezieux-Saint-Hilaire	Charente (16)	Poitou-Charentes	4774	26,6	624	13,7
Montmorillon	Vienne (86)	Poitou-Charentes	6319	57	699	12,3
Saint-Maixent-l'École	Deux Sèvres (79)	Poitou-Charentes	7159	5,2	491	14,9
Largentière	Ardèche (7)	Rhône-Alpes	1822	7,2	241	22,9
Saint-Bonnet-le-Château	Loire (42)	Rhône-Alpes	1583	1,9	257	13,1
Saint-Marcelin	Isère (38)	Rhône-Alpes	8063	7,8	921	18,2
Thizy-les-Bourgs	Rhône (69)	Rhône-Alpes	6373	44,4	243	12,1

**Annexe 4** : Dossier de candidature pour l'AMI

<p><b>Appel à manifestation d'intérêt (AMI) « centres-bourgs »</b>  <b>DOSSIER DE CANDIDATURE</b>  <i>A déposer auprès de la Préfecture de région jusqu'au 12 septembre 2014</i></p>
--

Nom de l'EPCI	
Date de création	
Compétences intercommunales (hormis les compétences obligatoires)	
Nombre de communes	
Nombre d'habitants (au dernier recensement INSEE de 2011)	

**1. Présentation des porteurs du projet, de leurs engagements et de l'organisation de l'ingénierie**

**1.1. Les porteurs du projet de revitalisation**

Commune	
Statut administratif (1)	
Nombre d'habitants (au dernier recensement INSEE de 2011)	
Département et région	
<input type="checkbox"/> massif	
<input type="checkbox"/> littoral	
<input type="checkbox"/> PNR <input type="checkbox"/> parc national	

*(1) : sous-préfecture, chef-lieu de canton, autres (à préciser)*

Elu(s) référent(s)		/
Fonction(s) (2)		/
Téléphone(s)		/
Email (s)		/

*(2) : maire, adjoint, autres (à préciser)*

Référent(s) technique(s)		/
Fonction(s) (3)		/
Téléphone (s)		/
Email (s)		/

*(3) : directeur général des services, secrétaire de mairie, chargé de mission, chef de projet, autres (à préciser)*

## 1.2. Les engagements des porteurs du projet

Le dossier de candidature doit comporter :

- Un courrier conjoint du maire et du (de la) président(e) de la communauté précisant les raisons pour lesquelles le territoire est candidat à l'appel à manifestation d'intérêt national « centres-bourgs » et décrivant ses engagements (désigner un élu et un technicien référent de la communauté et de la commune, contribuer au co-financement des études et actions, mettre en place un comité de pilotage regroupant les partenaires publics et privés concernés, participer à la coordination technique nationale des villes retenues au titre du présent AMI).
- La délibération de l'EPCI approuvant le dossier de candidature et établissant le principe et la nature de son soutien et de sa contribution au projet de revitalisation du centre-bourg.
- La délibération du conseil municipal approuvant le dossier de candidature et établissant le montant de la mobilisation financière de la commune.

Les délibérations peuvent être adressées après le dépôt du dossier de candidature, jusqu'au 10 octobre 2014.

La candidature ne sera définitive qu'à réception des délibérations.

## 1.3. L'organisation de l'ingénierie

*Il s'agit ici de mettre en avant les moyens humains existants mobilisables et le mode d'organisation à venir de l'ingénierie pour concourir à la réussite du projet de revitalisation.*

*Les besoins en moyens humains et financiers nouveaux sont présentés dans la partie 4 (plan de financement).*

### a) Etat actuel de l'ingénierie présente mobilisable (commune, EPCI, autres)

	Nb ETP présents dans la commune et/ou l'EPCI	Noms des autres structures locales disposant de l'ingénierie
Ingénierie de maîtrise d'ouvrage		
Ingénierie d'animation et de concertation		
Ingénierie opérationnelle		

### b) Modalités de pilotage et d'évaluation envisagées

## 2. Diagnostic synthétique de votre territoire

*(maximum 5 pages – des plans et photos peuvent être joints en annexe du dossier de candidature).*

### 2.1. Le rôle de centralité, les fragilités et les potentialités du centre-bourg au sein de son bassin de vie

*L'objectif de cette partie est de décrire le territoire et le rôle de la commune centre, ses fragilités et potentialités et d'identifier les capacités locales de revitalisation de la commune centre (maximum 3 pages), en insistant sur les volets suivants :*

#### - Population et lien social

*Décrivez les grandes caractéristiques de la population du territoire (avec zoom sur le centre-bourg) et de son évolution sur les trois dernières décennies (dynamisme démographique, mixité sociale, revenu moyen, niveau de formation, vie associative, difficultés sociales, ...)*

#### - Logement et cadre de vie

*Décrivez l'état actuel du logement et du cadre de vie du territoire en précisant la situation du centre bourg : état du marché immobilier et foncier, état du parc privé et du parc social (type d'habitat, PO/PB, importance du parc vacant, habitat indigne ou dégradé, inadaptation des logements, performance énergétique, état général du parc social, ...), enjeux patrimoniaux, aménagement urbain de proximité (les places, le stationnement, les voiries et cheminements), l'étalement urbain, ...*

#### - Services et équipements

*Décrivez le positionnement du centre-bourg dans le fonctionnement du territoire et les évolutions qui caractérisent son rôle de centralité (accessibilité et niveau des équipements, type de commerces, services à la personne, maison des services publics, qualité de la desserte par le très haut débit, etc.)*

#### - Mobilités

*Décrivez les conditions d'accessibilité du bourg et les principaux flux de déplacements des habitants et usagers du territoire (migrations pendulaires, réseau de transports en commun, accès aux gares TGV, TER, proximité d'un embranchement autoroutier, commune enclavée, etc.)*



## 2.2. Les enjeux de l'aménagement durable

*L'objectif de cette partie est de décrire les enjeux de développement durable au sein de votre territoire, en insistant sur les volets suivants :*

- **Les enjeux de développement économique** (secteurs d'activité en déshérence, développement de nouvelles filières du type économie verte, commerces itinérants et circuits courts, etc.)
- **Les enjeux environnementaux** (énergie, paysages, pollution de l'air, des sols et de l'eau, risques d'inondation, etc.)
- **Les enjeux sociaux** (mixité sociale et intergénérationnelle, accompagnement du vieillissement de la population, etc.)

## 2.3. Les principaux documents de stratégie et de planification

### a) La commune dispose-t-elle :

	Approuvé (préciser la date d'approbation)	En révision (préciser la date de délibération)	En cours d'élaboration (préciser la date de délibération)
Carte communale			
Plan d'occupation des sols			
Plan local d'urbanisme intercommunal			
Plan local d'urbanisme			
Plan local de l'habitat			
PSVM			
AVAP			
Schéma de cohérence territoriale			

Si le PLU ou PLUI est approuvé :

Quel taux de croissance démographique est affiché pour la commune/le territoire (préciser l'unité) :
Nombre de logements à construire (préciser l'échéance) :
Nombre de logements réalisés depuis l'approbation du PLU ou PLUI :
Surface totale des nouvelles zones à urbaniser (1 AU et 2AU) en hectare :

### b) A l'échelle intercommunale :

Quel taux de croissance démographique est affiché dans le SCOT (préciser l'unité) :
Quel rôle est défini pour la commune dans le PADD de SCOT ? (pôle primaire, secondaire...)
Le cas échéant, le taux de croissance démographique affiché dans le PLUI (préciser l'unité) :

**c) Concernant l'habitat privé :**

Dispositifs et actions mises en place (le cas échéant)

	Commune / EPCI	Réalisé / en cours/ projeté
<b>Volet incitatif</b> (OPAH, PIG, MOUS, programme façade)		
<b>Volet coercitif</b> (RHI – THIRORI, ORI, arrêtés de péril / insalubrité)		

**3. Stratégie envisagée pour la revitalisation du centre-bourg**

*(maximum 5 pages – des plans et photos peuvent être joints en annexe du dossier de candidature).*

**3.1. Décrire votre projet (échelle, objectifs et résultats attendus, calendrier des grandes étapes à venir, etc.) en insistant sur les axes suivants (1) à l'échelle du bassin de vie puis en ciblant sur le centre bourg en précisant le traitement spécifique dont il fera l'objet.**

- Axes de développement économique (réorganisation ou création d'activités économiques et commerciales, de services publics ou de services de santé et d'emplois, numérique, ...)
- Axes du projet urbain et fonctionnalités urbaines : projet en matière de recyclage foncier, aménagement de proximité, services, commerces et équipements de proximité, création d'équipements publics, mise en valeur du patrimoine remarquable, ...
- Axes de traitement de l'habitat : offre de logement envisagée (offre nouvelle et/ou réhabilitation, locative publique/privée, accession), thématiques à traiter : lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, adaptation des logements, rénovation énergétique... en lien avec les enjeux patrimoniaux. Concernant le parc social existant, projets de requalification envisagés par le bailleur le cas échéant (requalification, démolition partielle ou totale, etc...).
- Axes de traitement des difficultés sociales (personnes isolées, âgées, ...).
- Axes de progrès sur le plan environnemental : limitation de l'urbanisation, protection de certains secteurs, mise en valeur paysagère, etc.

*(1) A ce stade, cette description sera considérée comme indicative. Ce n'est qu'après désignation des territoires lauréats qu'un travail approfondi de choix concerté des actions sera opéré.*

*Le porteur de projet devra notamment préciser les leviers (moyens incitatifs et coercitifs) et les acteurs présents (bailleurs, SEM, EPF, ...) pour mener à bien les actions envisagées.*

### 3.2. Les actions structurantes déjà menées ou en cours

*(état d'avancement, coût, financement, difficultés éventuelles, bilan en cas d'achèvement, ...)*

### 3.3. Le mode de gouvernance locale envisagé et les partenariats mis en place ou pressentis *(l'approche concertée au niveau intercommunal, les entités partenaires du projet, l'implication des habitants, les actions de communication)*

### 3.4. L'impact attendu du projet sur le développement territorial et la revitalisation du centre-bourg

<b>Emploi</b>	Nombre d'emploi créés :
<b>Habitat</b>	Nombre et type de logements créés : Nombre et type de logements réhabilités :
<b>Environnement</b>	Surfaces consommées pour la mise en œuvre du projet de territoire : dont surface nouvellement imperméabilisée :

## 4. Plan de financement

*Il s'agit ici de préciser les besoins de financement pour l'ingénierie et des investissements pour des opérations concourant à la revitalisation du centre-bourg sur une période de 3 à 6 ans*

### 4.1. Les besoins en ingénierie

	<b>Montant des dépenses en €</b>
Montant estimé pour des postes en interne :	
Montant estimé pour des études :	
Montant estimé pour la concertation avec la population :	
Montant estimé pour la communication :	
<b>TOTAL</b>	

#### 4.2. Le montant estimatif des coûts d'investissement

	<b>Montant en €HT</b>
<b>Habitat</b>	
Logements recyclés / restructurés par acquisition publique	
Logements réhabilités (parc privé)	
Logement social (cf. § 4.3.)	
<b>Aménagement de proximité</b>	
<b>Equipements publics de proximité</b>	
<b>Action sur les activités commerciales</b>	
<b>Accompagnement social</b>	
<b>TOTAL</b>	

#### 4.3. La mobilisation des crédits publics sur le parc social

<p>Nombre de logements sociaux acquis-améliorés ou construits par produit de financement (PLUS/PLAI ou financés en PALULOS communale) :</p> <p>Maître d'ouvrage :</p> <p>Montant de la subvention Etat associée sollicitée :</p> <p>Année de programmation prévue :</p> <p>Montant de subvention accordée par la commune :</p> <p>Montant de subvention accordée par l'EPCI :</p> <p>Description succincte du projet et caractéristiques générales de l'opération : mode d'acquisition envisagée du bien, maîtrise du foncier, typologie des logements, public cible, autres financeurs envisagés, calendrier de réalisation prévisionnel, etc.</p> <p>Réhabilitation / démolition de logements sociaux envisagés et description succincte des projets (notamment financement, devenir des sites démolis et articulation avec la reconstitution éventuelle), etc.</p>
---

#### 4.4. La mobilisation des crédits publics envisagés pour les investissements

	<b>Montant en €HT</b>
Crédits de la commune :	
Crédits de l'EPCI :	
Crédits du Conseil général :	
Crédits du Conseil régional :	
Crédits FEDER / FEADER :	
Autres crédits (précisez) :	
<b>TOTAL</b>	

## Revitalisation des centres bourgs :

Mémoire de Master Foncier, C.N.A.M., Le Mans 2015

---

### RÉSUMÉ

Les centres bourgs des petites communes sont de moins en moins dynamiques depuis une trentaine d'années. Plusieurs raisons expliquent ce phénomène ; les commerces de proximité ferment, les logements sont vacants et vétustes, les jeunes migrent vers les grandes villes. Ce constat est d'autant plus problématique que les villes concernées constituent des lieux et espaces ruraux qui les caractérisent.

Comment inverser cette tendance et redynamiser les centres bourgs ? Un dispositif expérimental sur six années a été lancé par le Gouvernement de manière à aider 54 communes de moins de 10.000 habitants ; aussi bien en matière financière et en aménagement. L'objectif est de créer une offre de logements, de commerces, d'équipements et de services adaptés aux besoins des habitants. Les communes doivent trouver les fonds nécessaires ainsi que des partenaires publics et privés pour la réalisation de ces projets.

Pour ce type d'aménagement, le Géomètre Expert qui est très proche des élus, a sa place, par son devoir de conseil et le nouvel outil PRESAGE approuvé par l'UNGE.

**Mots clés** : *centre-bourg, revitalisation, aménagement, commune, aides de l'Etat, Géomètre Expert.*

---

### SUMMARY

The inner city of small towns are getting less and less dynamic since thirty years. Several reasons explain this phenomenon : proximity shops are closing, houses go vacant and decrepit, youngsters migrate towards great cities. This finding is all the more problematic that the concerned cities are characteristics for the whole territory surrounding.

How to reverse this trend and revitalize the inner cities? An experimental measure on 6 years has been started by the government in order to help 54 townships of less than 10000 inhabitants ; as well in financial as in planning matters. The goal is to create an offer in housing, shopping, equipments and services adapted to fit the needs of the inhabitants. Townships have to find the necessary funds and public or private partners to make these projects a reality.

For this type of development, the Chartered Surveyor who is very close to local politicians, has his place, by his duty an advisor and the new PRESAGE tool approved by the UNGE.

**Key words** : *inner city, revitalization, development, town, state aid, Chartered Surveyor.*