HAL
open science

# Étude de revitalisation du centre-bourg de La Bastide Clairence

Sandra Bordier

## To cite this version:

Sandra Bordier. Étude de revitalisation du centre-bourg de La Bastide Clairence. Sciences de l'Homme et Société. 2018. dumas-01953111

**HAL Id: dumas-01953111**

**https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01953111v1**

Submitted on 12 Dec 2018

**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.

Copyright

# MEMOIRE DE MASTER 2

**UNIVERSITE DE PAU ET DES PAYS DE L'ADOUR**
Département de Géographie-Aménagement
Laboratoire Passages – UMR 5319 – CNRS/UPPA

Sandra BORDIER

**Sous la direction d'Isabelle Degrémont**

# ETUDE DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DE LA BASTIDE CLAIRENCE

Année universitaire 2017-2018

Master 2

Mention Géographie – Aménagement – Environnement – Développement (GAED)

Parcours « Développement durable, Aménagement, Société, Territoire » (DAST)

# MEMOIRE DE MASTER 2

UNIVERSITE DE PAU ET DES PAYS DE L'ADOUR
Département de Géographie-Aménagement
Laboratoire Passages – UMR 5319 – CNRS/UPPA

Sandra BORDIER

**Sous la direction d'Isabelle Degrémont**

# ETUDE DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DE LA BASTIDE CLAIRENCE

Année universitaire 2017-2018

Master 2

Mention Géographie – Aménagement – Environnement – Développement (GAED)

Parcours « Développement durable, Aménagement, Société, Territoire » (DAST)

Stage de 6 mois (du 03/04/2018 au 28/09/2018)

Structure d'accueil : SOLiHA, Solidaires pour l'habitat. Service Habitat et Projet de Territoire

Adresse :
9 rue Jacques Laffitte, 64100 BAYONNE

Maître du stage : Gaelle VIRELY, Responsable du service Habitat et Projet de Territoire

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
PAYS BASQUE

# REMERCIEMENTS

Tout d'abord, je tiens à remercier toute l'équipe de Soliha Pays Basque pour leur accueil et surtout aux équipes des services « Habitat et Projet de Territoire », et « Maitrise d'œuvre travaux », pour m'avoir accordé du temps afin de m'aider, notamment sur la phase de préconisations. J'adresse tout particulièrement mes remerciements à ma tutrice de stage, Gaelle Virely, qui m'a accordé sa confiance et m'a donné l'opportunité de réaliser ce stage durant lequel elle m'a toujours accompagnée, autant dans la réalisation de l'étude que dans celle du mémoire.

Je souhaite également remercier Mme Degrémont, professeure à l'Université de Pau et des Pays de l'Adour et directrice de ce mémoire, pour son soutien et ses précieux conseils dans la réflexion de cette étude, et plus généralement tout au long des deux années de master.

Aussi, je remercie toutes les personnes qui ont accepté de me rencontrer et de participer aux entretiens ayant enrichis ce mémoire. Merci aussi à Bruno Mocorrea, chargé de mission à l'EPFL ainsi qu'à Xalbat Etchegoin, urbaniste au CAUE qui nous ont accompagnés dans cette étude.

Enfin, je remercie mes proches qui m'ont soutenue durant ce stage, et particulièrement ma mère Cécile Bordier, et ma sœur Noémie Bordier, qui m'ont conseillée dans la rédaction de mon mémoire.

# LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

ANAH : Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

AUDAP : Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées

CAPB : Communauté d'Agglomération Pays Basque

CAUE : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

CCR : Centre Culturel de Rencontres

CEREMA : Centre d'Etude et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement

CGET : Commissariat Général à l'Egalité des Territoires

DDT : Direction Départementale des Territoires

EPFL : Établissement Public Foncier Local

EPIC : Établissement Public à Caractère Industriel et Commercial

FNHDR : Fédération Nationale Habitat et Développement Rural

HPT : Habitat et Projet de Territoire

INPN : Inventaire National du Patrimoine Naturel

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

ODT : Office De Tourisme

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PNRC : Programme national de revitalisation des centres-bourgs

PNRU : Programme National pour la Rénovation Urbaine

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SPR : Site Patrimonial Remarquable

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

# SOMMAIRE

REMERCIEMENTS ..... 5
LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS ..... 6
SOMMAIRE ..... 7
INTRODUCTION ..... 8
PARTIE 1 – UNE BASTIDE RURALE SITUEE EN PERIPHERIE DE L'AGGLOMERATION ATTRACTIVE DU PAYS BASQUE ..... 27
PARTIE 2 - UNE COMMUNE DYNAMIQUE DU FAIT DE SON ATTRACTIVITE DEMOGRAPHIQUE ET QUI RESTE SOUCIEUSE DE SON CARACTERE PATRIMONIAL ..... 34
PARTIE 3 - UNE DYNAMIQUE GENEREE PAR LA PRESENCE D'EQUIPEMENTS ET DE PROJETS LOCAUX, MEME SI LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE RESTE A CONFORTER ..... 63
PARTIE 4 – UN ENJEU DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DE LA COMMUNE : PISTES D'ACTIONS AU SEIN D'UN PROJET GLOBAL DE REDYNAMISATION ..... - 94 -
PARTIE 5 – ETUDE DE CAS : PROJET DE REHABILITATION D'UN ANCIEN HOTEL VACANT SITUE EN CENTRE-BOURG . 117
CONCLUSION ..... 135
BIBLIOGRAPHIE ..... 137
SITOGRAPHIE ..... 140
TABLE DES ILLUSTRATIONS ..... 145
TABLE DES ANNEXES ..... 149
ANNEXES ..... 150
TABLE DES MATIERES ..... 171
DÉCLARATION ANTI-PLAGIAT ..... 173
ABSTRACT ..... 174
KEYWORDS ..... 174
RESUMEN ..... 175
PALABRAS CLAVE ..... 175
RESUMÉ ..... 176
MOTS-CLES ..... 176
RESUMÉ ..... 177
MOTS-CLES ..... 177

# INTRODUCTION

Fédération Nationale Habitat et Développement Rural (FNHDR), Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) ; Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (Loi Borloo), Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU), Programme national de revitalisation des centres-bourgs (PNRC) : autant de sigles qui dévoilent que de nombreuses structures et politiques publiques françaises ont tenté depuis les années 1950, de revitaliser les centres-bourgs. Mais pourquoi s'intéresse-t-on autant aux centres-bourgs depuis le milieu du XXème siècle ? Selon Mélissa Augustin, « *La prise de conscience de l'évolution des espaces ruraux a émergé il y a peu de temps et pendant longtemps l'espace rural s'est façonné sans qu'aucune politique de planification ne soit mise en place. (…)* »[1] Les politiques publiques précédemment citées ont pour objectif général d'améliorer le cadre de vie des centres-bourgs en maintenant ou développant entre autres, l'habitat décent accessible à tous, les équipements urbains et une activité économique attractive. A travers ces politiques, il s'agit d'améliorer les conditions de vie des citoyens, en l'occurrence, des ruraux. Ces politiques nationales seront étudiées dans ce mémoire dans un contexte géographique du sud-ouest de la France, au sein du département des Pyrénées-Atlantiques. Plus particulièrement, nous travaillerons sur un territoire rural, le Pays Basque « intérieur », hors des villes du littoral de la côte atlantique. Cependant, il s'avère d'abord nécessaire de définir le centre-bourg.

1. <u>Qu'est-ce qu'un centre-bourg et que signifient les termes utilisés dans les politiques publiques qui permettent d'améliorer le cadre de vie de cet espace ?</u>

Selon Roger Brunet, un bourg est une « *Petite agglomération qui se distingue des villages, plus petits, et par la tenue régulière d'un marché, par des magasins et des services élémentaires.* » (Brunet, 1992, cité dans Quentin Brouard-Sala, 2017, p.3). En effet, le bourg « *(…) possède un niveau d'équipements capable de satisfaire la population du bourg et de l'espace environnant* » (Braudel, 1986, cité dans Quentin Brouard-Sala, 2017, p.3). Si les bourgs ont comme pilier commun des fonctions commerciales et de service, ils diffèrent néanmoins selon une hiérarchie régionale actuelle reliée à leur dynamisme économique. Effectivement, V.Jousseaume et M.Talandier expliquent :

> « *Les petites villes anciennes connaissent alors une scission en deux groupes : celles qui « gagnent » et celles qui « perdent » en quelque sorte. Les « gagnantes » sont les plus importantes structures qui restent des centres fonctionnels dans l'économie industrielle fordiste en concentrant des usines et de l'emploi. (…) Les « perdantes » sont les*

[1] AUGUSTIN, Mélissa. *Nouvelles ruralités et étalement urbain : stratégies de développement de revitalisation des centres-bourgs ruraux où comment cerner le phénomène d'étalement ?* [**en ligne**] Sciences de l'Homme et Société. Grenoble : Université Grenoble alpes – Institut d'Urbanisme de Grenoble, 2014, 253p. Disponible sur : https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01112666/document (13/08/2018)

*bourgades commerçantes du passé, sans doute déjà plus modestes que les précédentes que la fonction industrielle n'a pas pleinement confirmées. Le volume d'emplois est plus modeste. Leur rôle de centre est donc davantage un héritage du passé qui donne à ces communes un effet de taille avantageux du point de vue commercial mais qui peut être remis en cause par les communes voisines en contexte de périurbanisation par exemple. »* (V.Jousseaume et M.Talandier, 2016, p.4)

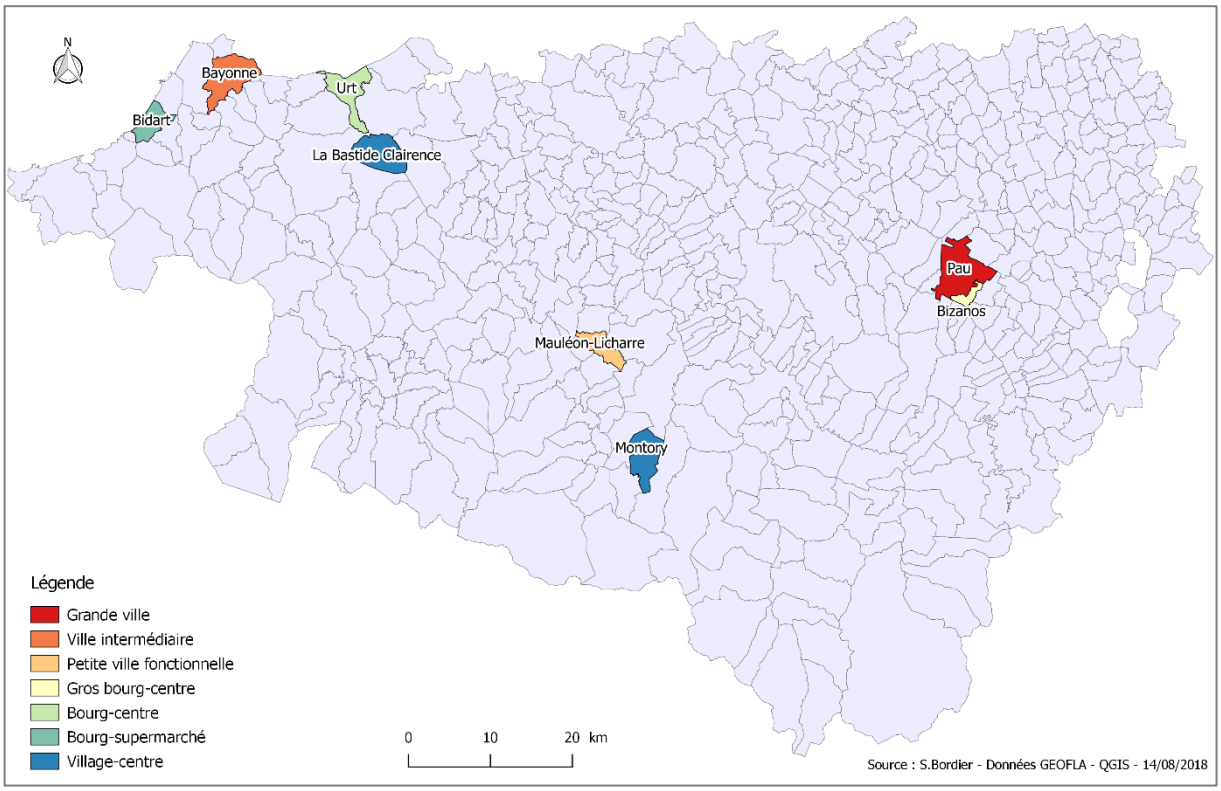
Pour qualifier le fait urbain, les deux auteurs émettent une typologie de sept niveaux hiérarchiques, toujours à l'échelle régionale (doc.1) :

| | Village-centre | Bourg-supermarché | Bourg-centre | Gros bourg-centre | Petite ville fonctionnelle | Ville intermédiaire | Grande ville |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Commerce de proximité | X | X | X | X | X | X | X |
| Supermarché | | X | X | X | X | X | X |
| Service aux personnes | | | X | X | X | X | X |
| Grande ville à proximité | | | | X | X | X | X |
| Lycée d'enseignement général ou technique | | | | | X | X | X |
| Hôpital | | | | | X | X | X |
| Hypermarché | | | | | X | X | X |
| Antenne universitaire | | | | | | X | X |
| + de 8 magasins de meubles | | | | | | X | X |
| Maternité ou urgences hospitalières | | | | | | X | X |
| Siège universitaire | | | | | | | X |

*Document 1 : Hiérarchie urbaine selon V.Jousseaume et M.Talandier*

Tout d'abord, il s'agit du **village-centre** composé de commerces de proximité comme une boulangerie, une épicerie ou une supérette. Le **bourg-supermarché** sera quant à lui, équipé d'un centre de commerce alimentaire banal, soit un *« supermarché dont la surface de vente est comprise entre 400 et 2 500m²* » (*ibid*, p.6-7). Le **bourg-centre** sera doté en plus de services aux personnes, tel un collège ou un établissement de convalescence. Ce « *sont de gros bourgs-marchés ou des communes en zone périurbaine qui acquièrent des fonctions centrales nouvelles* » (*ibid*, p.7). Ce dernier se différencie du **gros bourg-centre** par le fait qu'il

se situe à proximité de grandes villes. Ensuite, se distingue la **petite ville fonctionnelle** qui détient un lycée d'enseignement général et/ou technique, un hôpital et un hypermarché, c'est-à-dire, dont la surface de vente est supérieure à 2 500m², avec une vaste zone commerciale d'enseignes spécialisées. Puis il y a la **ville intermédiaire** pourvue d'une antenne universitaire, d'au moins huit magasins de meubles et d'une maternité ou des urgences hospitalières. Enfin, la dernière ville, en plus de rassembler tous les équipements et services déjà nommés, bénéficie également d'un siège universitaire, il s'agit de la **grande ville**. Par exemple, nous pouvons appliquer cette hiérarchie à des villes et villages des Pyrénées-Atlantiques et autour de la commune de La Bastide Clairence (doc.2). Ainsi, Pau semble correspondre aux critères définis pour être une grande ville. Elle dispose de commerces de proximité, de services à la personne, d'un centre hospitalier, de l'Université de Pau et des Pays de l'Adour et qui de ce fait, détient également une antenne universitaire dans la ville. Bayonne se réfère plutôt à la ville intermédiaire du fait qu'elle ne possède pas de siège universitaire mais seulement une antenne. Cependant, elle dispose de tous les autres équipements. Ensuite, Mauléon-Licharre répond aux caractéristiques de la petite ville fonctionnelle car elle n'a pas d'antenne universitaire, de maternité ou d'urgences hospitalières. Bizanos incarne davantage le gros bourg-centre car on y trouve les commerces de proximité, le service à la personne et le supermarché, mais surtout grâce à sa proximité avec Pau qui est qualifiée grande ville. Contrairement à Bizanos, Urt n'est pas à proximité de Pau, c'est pourquoi on lui attribue la catégorie de bourg-centre. Bidart correspond au bourg-supermarché avec la présence du commerce de proximité et du supermarché. Enfin, La Bastide Clairence appartient à la catégorie des villages-centres  puisqu'elle possède seulement les services de proximité comme le Vival ou la boulangerie.




*Document 2 : Exemple d'application de la hiérarchie urbaine de V.Jousseaume et M.Talandier dans les Pyrénées-Atlantiques*

Quelques limites se posent tout de même à cette hiérarchisation proposée car ils ne définissent pas clairement ce que sont les « services aux personnes ». Or, si un collège fait partie de ces services, les Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) en font sûrement partie aussi. Dans ce cas-là, La Bastide Clairence n'est pas un village-centre puisqu'un EHPAD est situé dans la commune et elle n'appartient pas non plus au bourg-supermarché étant donné qu'il n'y a pas de supermarché. De même, Montory ne correspond à aucune forme urbaine puisqu'elle a des commerces de proximité, un établissement de convalescence, mais pas de supermarché. Effectivement, il s'est avéré difficile lors des recherches, de trouver des communes répondant parfaitement à tous les critères des différentes catégories.

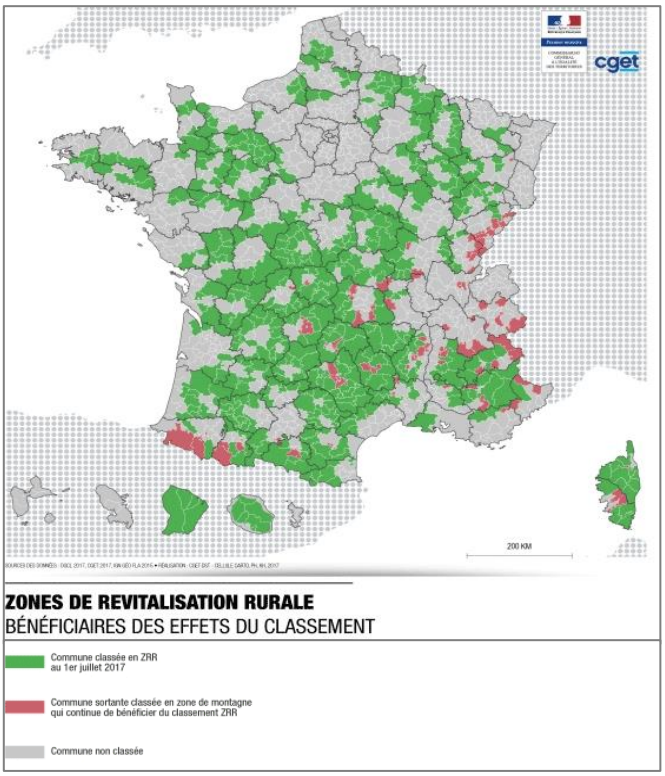
Malgré quelques limites, cette hiérarchie permet de rendre compte approximativement des différentes fonctions selon la taille des communes. Ainsi, nous distinguons les centres urbains comme Pau, et les centres ruraux comme La Bastide Clairence. En effet, cela est intéressant car selon le caractère urbain ou rural du centre, ils ne seront pas encadrés par les mêmes politiques publiques d'aménagement du territoire. Par exemple, le Programme National pour la Rénovation Urbaine se concentre sur les zones urbaines. Au contraire, le Programme national de revitalisation des centres-bourgs vise les bourgs ruraux et péri-urbains. Ceux-là concernent ainsi plutôt les villages-centres jusqu'aux petites villes fonctionnelles. Ces bourgs

font l'objet de nombreuses études concernant les dynamiques urbaines. Plusieurs notions, bien que différentes sont ainsi utilisées : réhabilitation, rénovation, renouvellement, requalification ou encore revitalisation. Mais que signifient-elles exactement et quelles sont leurs différences ? Il est difficile de trouver une définition claire de tous ces termes puisque les auteurs vont parfois utiliser plusieurs d'entre eux, sans expliquer vraiment leur(s) différence(s). Nous pouvons toutefois tenter de les définir en croisant plusieurs sources.
La première notion est la **réhabilitation**. Elle « *consiste à rénover sans détruire, sans raser (…). Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné.* »[2]. Selon Nicolas Hue, dans son mémoire « La revitalisation des centres bourg », il s'agit de « *composer avec l'existant* ». La seconde notion est **rénovation urbaine** qui *« prête souvent à confusion avec la réhabilitation. Il s'agit ici, bel et bien, de démolir, de raser pour reconstruire. La rénovation urbaine est une opération lourde qui nécessite une intervention massive des pouvoirs publics.* »[3] En effet, « *les grandes barres et les tours d'immeubles* »[4] font de plus en plus l'objet de rénovation et donc de démolition. Selon Nicolas Hue, il s'agit de « *rebâtir à neuf* ». Jeanne Slimani suggère quant à elle, que la rénovation urbaine constitue *« le principal outil que l'État s'est donné pour intervenir dans les banlieues dégradées qui constituent l'un des enjeux majeurs de la question sociale dans la France d'aujourd'hui.* » Le terme de rénovation urbaine émerge principalement suite à la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, dite Loi Borloo de 2003. Celle-ci a mis en place le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) (voir annexe 1). Cette notion est donc assimilée aux territoires urbains et pas au centres-bourgs ruraux. La troisième notion est le **renouvellement urbain** qui « *(…) privilégie une approche globale du quartier, et non pas une intervention principalement axée sur le bâti. On sort d'une logique de « réparation urbaine » du cadre de vie, pour aller vers une banalisation des quartiers dans leur environnement, et leur inscription dans des dynamiques de développement plus larges*. »[5] J. Slimani explique alors que le renouvellement urbain ne s'appuie pas autant sur les démolitions que la rénovation urbaine, et que les habitants doivent être associés aux projets « *depuis la conception jusqu'à l'évaluation* ». Le terme de « renouvellement urbain » a fait son apparition suite au Comité Interministériel à la Ville (CIV) de 1999 (voir annexe 2) avec les Opérations de Renouvellement Urbain (ORU). Ce terme est également utilisé pour le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Une quatrième notion existe, il s'agit de la **requalification urbaine**. Selon Michel Bonetti, *« Il s'agit de faire évoluer le rapport des habitants à leur espace et les significations qu'ils confèrent à leur environnement, qui dépendent notamment des*

[2] Géo confluences. Vocabulaire et notions générales [**en ligne**]. Disponible sur : http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/rehabilitation-restauration-renovation-urbaine (21/02/2018)
[3] *Ibid.*
[4] *Ibid.*
[5] SLIMANI, Jeanne. De la rénovation urbaine au renouvellement urbain : glissement sémantique ou nouvelle approche ? Après-demain [**en ligne**]. 2015, vol.33, n°1, pp. 11-13. Disponible sur : https://www-cairn-info.rproxy.univ-pau.fr/revue-apres-demain-2015-1-page-11.htm (03/06/2018)

*relations sociales qu'ils entretiennent et des multiples façons dont ils investissent leur habitat.* » Cette évolution va ainsi passer par l'attribution de nouvelles fonctions, de nouvelles vocations. Ce terme est notamment utilisé suite au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), créé en 2009 par la loi de « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » (voir annexe 3). On remarque jusqu'ici que tous les termes ont des actions seulement en faveur des grandes villes et des quartiers périphériques mais pas sur les centres-bourgs de villages comme La Bastide Clairence. C'est pourquoi nous allons nous intéresser tout particulièrement au dernier terme qui est la **revitalisation**. Selon la Direction départementale des territoires de Saône-et-Loire, « *Revitaliser un centre-bourg, c'est en faire un lieu de vie et d'attractivité grâce à la diversité des fonctions urbaines représentées, c'est donner une fonction de centralité au territoire dans un bassin de vie identifié.* »[6] Selon Nicolas Hue, il s'agit de « *redonner de la vie (…), 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.* » Finalement, les termes de revitalisation » et « redynamisation » semblent vouloir désigner les mêmes actions et surtout se préoccuper des centres-bourgs.

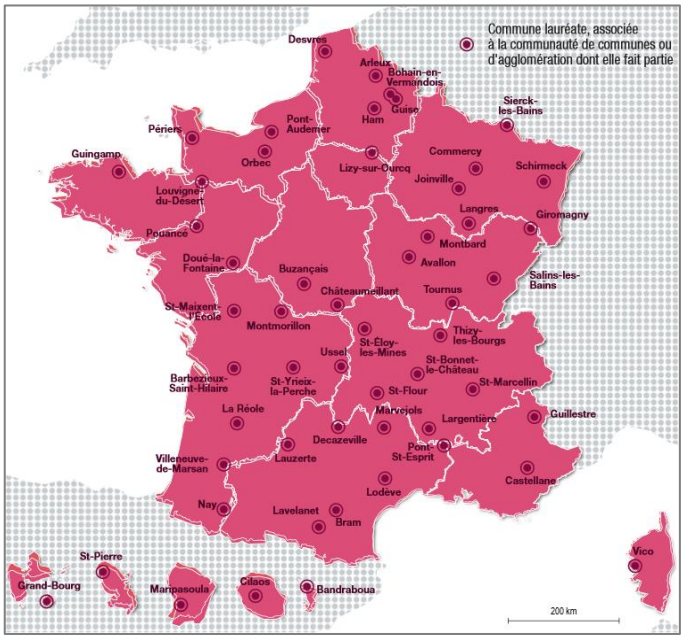
Le terme de « revitalisation » est mis en exergue en 1995 par la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire a institué les Zones de Revitalisation Urbaine (ZRU) et les Zones de Revitalisation Rurale (ZRR). Celles-ci permettent aux Etablissement Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) situés dans ces zones, de bénéficier d'exonérations fiscales. Selon Géo confluences, les EPCI classés dans ces zones de redynamisation urbaine ou rurale, sont peu denses et fragiles économiquement, c'est-à-dire qu'ils ont « *une densité de population inférieure ou égale à la médiane des densités par EPCI et un revenu fiscal par unité de consommation médian inférieur ou égal à la médiane des revenus fiscaux médians.* » Selon l'Observatoire des territoires, 14 901 communes sont classées en ZRR au 1er janvier 2017 (doc.3).




*Document 3 : Zones de revitalisation rurale au 1er janvier 2017 - CGET*

[6] RALLO, Caroline. Direction départementale des Territoires de Saône-et-Loire. Méthodes et outils des démarches de revitalisation [**en ligne**]. 5 décembre 2017, 31p. Disponible sur : http://voiriepourtous.cerema.fr/IMG/pdf/10_ddt_71_programmerevitalisation_vf.pdf (21/02/2018)

Le terme de « revitalisation » est réutilisé en 2014 lorsque le Gouvernement français a lancé un programme expérimental de six ans, pour la revitalisation des centres-bourgs dont la population est inférieure à 10 000 habitants. 267 communes en métropoles et outre-mer avaient candidaté pour faire partie de ce programme et seulement 54 ont été retenues (doc.4).



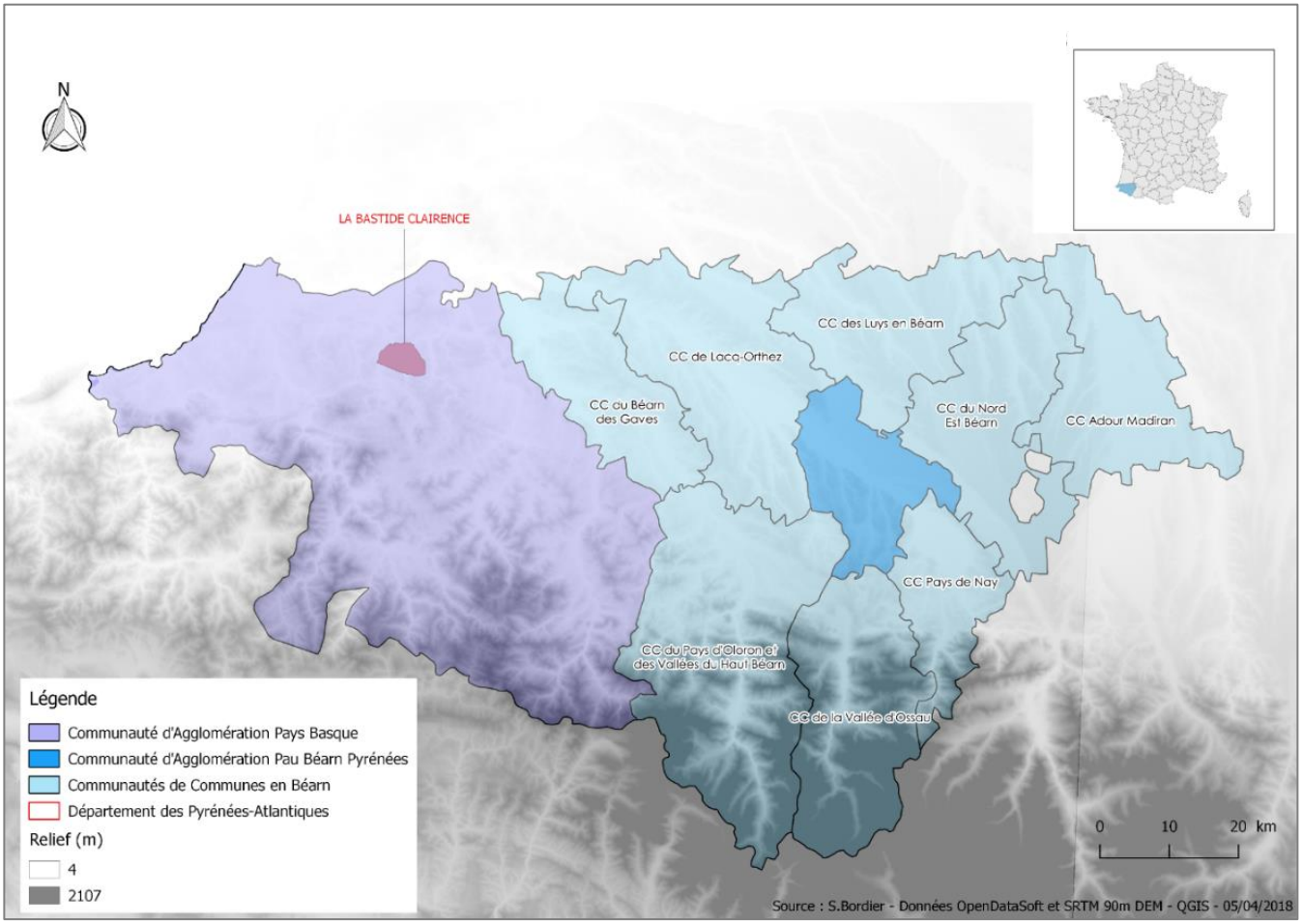

*Document 4 : Carte des 54 lauréats du Programme de revitalisation des centres-bourgs - Données CGET et Géofla – 07/09/2015*

Ce programme a pour finalité de « *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 liée à l'étalement urbain* »[7]. Il est piloté majoritairement par le Commissariat Général à l'Egalité des Territoires (CGET) et par l'ANAH. Afin de mener à bien ce programme et pour que les centres-bourgs lauréats puissent suivre un programme de revitalisation, ce sont environ 40 millions d'euros par an qui sont mobilisés par l'Etat, notamment à travers le Fonds National d'Aménagement Du Territoire (FNADT), les aides à la pierre et l'ANAH. Dans les Pyrénées-Atlantiques, une seule commune a été retenue pour ce programme, il s'agit de Nay, située à l'est du Béarn. Au regard de tous ces termes et des politiques publiques qui leur correspondent, il semble plus approprié d'utiliser les termes de revitalisation et de redynamisation qui traitent les enjeux des centres-bourgs, comme celui de La Bastide Clairence, contrairement aux autres qui ciblent davantage les villes et périphéries.

La commune n'a pas candidaté au programme mais pourrait toutefois engager une étude de revitalisation. De plus, le terme de revitalisation semble intégrer les axes d'actions des autres termes mais en ciblant les centres-bourgs. En effet, la revitalisation peut passer par la réhabilitation ou par la rénovation d'un centre-bourg tout en tenant compte de l'approche globale qu'apporte le renouvellement et en y insérant des nouvelles fonctions comme les services ou les commerces. Nous choisirons dans ce mémoire ces deux termes car ils conviennent au centre-bourg de La Bastide Clairence.

[7] Centres-bourgs, Programme de revitalisation. Revitalisations de nos centres-bourgs [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/programme-national-r7.html (04/03/2018)

Cette commune de 1016 habitants en 2014 selon l'Insee, est située au sein de la Région Nouvelle Aquitaine (5 911 482 habitants en 2015), du Département des Pyrénées-Atlantiques (680 763 habitants en 2018) et de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (309 723 habitants en 2017) (doc.5).




*Document 5 : Situation géographique de La Bastide Clairence dans les Pyrénées-Atlantiques – S.Bordier*

Cette bastide fût construite en 1312 par le roi Louis 1er. Elle était alors un lieu stratégique afin de surveiller l'accès à la rivière la Joyeuse représentant la frontière Nord du Royaume, et d'obtenir une voie vers l'Océan Atlantique via l'Adour. La Bastide Clairence était également un lieu stratégique de par son rôle de port fluvial, grâce à la Joyeuse : *« (…) les hommes [ont] commencé à utiliser cette petite rivière pour faire du commerce entre la Navarre et Bayonne. (...) C'était en effet un croisement de chemins qui suivaient les fonds de vallées et permettaient de relier entre eux les pays navarrais d'Outre-Ports, la Basse-Navarre d'aujourd'hui, et de les raccorder aux grands circuits commerciaux du Labourd et du Béarn. »*[8] Dans les Pyrénées-Atlantiques, quatorze bastides sont dénombrées dont une seule se trouve dans le Pays

[8] DUFOURCQ, Jean. La Bastide Clairence, le port septentrional de la Navarre. Terre(s) de Navarre [**en ligne**]. 2013, 3p. Disponible sur : http://www.amisvieillenavarre.fr/wp-content/uploads/2015/12/La-Bastide-Clairence.pdf (24/05/2018)

Basque, il s'agit de La Bastide Clairence. Le centre-bourg de la commune parait déjà dynamique, notamment parce qu'il s'est orienté vers l'artisanat. S'il est déjà dynamique, ses besoins ne sont sûrement pas les mêmes qu'un centre-bourg dans lequel les écoles et commerces ont fermés, contrairement à la commune étudiée. La revitalisation de ces centres est un exercice complexe car tous sont différents, tout comme leurs besoins alors qu'ils sont encadrés par les mêmes politiques publiques. Les études de revitalisation selon les centres-bourgs doivent donc être adaptées aux politiques publiques, ce qui amène à se demander :

| |
|---|
| Comment peut-on analyser le dynamisme du centre-bourg de La Bastide Clairence et évaluer ses besoins à être revitalisé ? Si la revitalisation s'avère nécessaire à la suite de l'étude, comment procède-t-on pour revitaliser ce centre-bourg ? |

La hiérarchie proposée par V.Jousseaume et M.Talandier, bien qu'elle présente quelques dysfonctionnements, permet toutefois de comparer les centres-villes et centres-bourgs selon l'offre de services et de commerces. Ainsi, on remarque que La Bastide Clairence est entourée de plus grands centres-villes et centres-bourgs comme Bayonne et Urt. Or, on peut émettre l'hypothèse que :

| |
|---|
| Le dynamisme d'un centre-bourg s'étudie tout d'abord en fonction de sa position et de son contexte géographique, (afin de savoir si elle est située au sein d'un territoire attractif ou pas) mais également de son évolution passée en matière socio-économique. |

Cette hypothèse sera donc développée en première partie. Toutefois, le dynamisme d'un centre-bourg ne repose pas seulement sur son contexte géographique. D'autres facteurs peuvent engendrer la dévitalisation d'un territoire.

2. <u>Comprendre la dévitalisation d'un centre-bourg avant d'étudier sa revitalisation</u>

Tous ces termes utilisés et toutes ces politiques publiques mises en place autour des centres-villes et centres-bourgs laissent paraitre des difficultés à réhabiliter, rénover, renouveler, requalifier, revitaliser ou encore redynamiser ces espaces. Mais avant de s'intéresser à la manière dont on peut revitaliser un centre-bourg, il semble essentiel de comprendre pourquoi cela est si important. En effet, si ces politiques publiques se mettent en place, c'est que les centres-bourgs connaissent une forme de dévitalisation. Selon le Gouvernement français, « *La dévitalisation des centres-villes est un enjeu important pour les politiques d'aménagement. Le Gouvernement souhaite conforter la présence de centres-bourgs dynamiques et animés, dans les campagnes et dans les zones périurbaines. La perte*

*d'attractivité de nombreuses petites communes dans ces territoires est un phénomène qui interpelle la qualité de vie, la cohésion sociale et le développement économique local. »*[9]

Frédéric Bonnet explique que les causes principales de la dévitalisation sont d'abord l'habitat vieillissant et inadapté qui ne correspond plus aux attentes actuelles : avoir de l'ensoleillement, un jardin, des grandes surfaces et une bonne accessibilité au logement (F.Bonnet, 2016, p.73). Effectivement, comme nous l'analyserons par la suite, La Bastide Clairence dispose de bâtis anciens, difficiles à entretenir voire à rénover, ce qui participe à la vacance de logements.
Selon l'Insee, « *Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).* » 34,8 millions de logements sont dénombrés en France métropolitaine selon l'Insee au 1er janvier 2017. Parmi ceux-là, 2,8 millions sont vacants, soit 8,3% des logements du total, alors qu'il y en avait 1,8 millions en 1987, ce qui signifie que le taux de vacance a augmenté de 52,6% entre 1987 et 2017. Cependant, ce chiffre est à nuancer puisque le nombre de logements en France métropolitaine a également augmenté, mais seulement de 37,3%. Si on compare aux pays voisins, ce chiffre est peu élevé par rapport à l'Espagne qui atteint 13,2% de logements vacants en 2010 selon le Ministère du Développement[10], mais bien au-dessus du taux de vacance en Allemagne qui est de 4,5% en 2011, selon le Ministère de la transition écologique et solidaire[11].

Une autre raison de la dévitalisation selon Frédéric Bonnet est le développement des zones commerciales en périphérie qui provoquent la disparition des services et magasins de proximité dans les centres : « *On ne rend pas un bourg attractif si on installe, à quelques kilomètres, des surfaces commerciales importantes qui, faisant directement concurrence aux commerces du village, au marché, les feront sans aucun doute fermer tour à tour (…)* » (Ibid, p.69). Cela nous amène à parler de l'étalement urbain. Selon Guillaume Sainteny :

> « *L'étalement urbain c'est l'extension urbaine qui se fait plus rapide que la croissance démographique : la surface consommée par habitant s'accroît,*

[9] Centres-bourgs, Programme de revitalisation. Revitalisations de nos centres-bourgs [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/programme-national-r7.html (04/03/2018)

[10] Les Crises, Economie. [**en ligne**] Disponible sur : https://www.les-crises.fr/logements-vacants-espagne/ (01/05/2018)

[11] DATALAB. Comparer le poids du logement en France et en Allemagne : le taux d'effort moyen ne suffit pas. [**en ligne**]. Paris : Le service de la donnée et des études statistiques (SDES), janvier 2018, 32p. Disponible sur : http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits_editoriaux/Publications/Datalab/2018/datalab-29-comparer-poids-logement-france-allemagne-janvier2018.pdf (01/05/2018)

*découplant croissance démographique et artificialisation du sol. En Europe ce n'est qu'à partir des années 1950 que le phénomène prend de l'ampleur, pour s'accélérer aujourd'hui.*
*Si l'étalement urbain constitue une question d'importance et d'actualité c'est parce qu'il va à l'encontre d'un certain nombre de principes clés du développement durable. Qui préconise, notamment, d'éviter les irréversibilités, de découpler la croissance économique des ressources naturelles, matières premières et facteurs de production employés, et de payer les vrais coûts. Or, le processus de l'étalement urbain se déroule en opposition à ces trois principes.* »[12]

Le Conseil d'Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) de l'Aude lors d'une étude « Revivre en centre-bourg »[13] réalisée en 2016, explique également les causes de l'étalement urbain. Ce phénomène d'expansion émergerait donc en périphérie des villes et villages, par l'implantation de types d'habitat peu denses (comme les banlieues pavillonnaires ou les maisons individuelles) mais aussi de zones d'activité et commerciales. Ce phénomène a pour conséquence une plus grande consommation de terres agricoles et d'espaces naturels ainsi que l'augmentation des déplacements. Cette augmentation de la population en périphérie au détriment des centres-villes, engendre par la suite une vacance de logement de plus en plus importante. Néanmoins, la vacance n'est pas toujours causée par l'étalement urbain. En ce qui concerne La Bastide Clairence, elle est davantage due à des questions patrimoniales plutôt qu'à l'étalement urbain. Effectivement, la vacance est due en partie l'ancienneté du bâti, car il est difficile et couteux de l'entretenir, mais aussi parce qu'il arrive que les occupants soient décédés, et que le bâti soit un héritage de famille, mais que personne n'habite et ce dernier reste ainsi inoccupé. Afin de lutter contre ces facteurs qui engendrent la dévitalisation des centres-bourgs, des politiques publiques ont été mises en place par l'Etat dans l'objectif de revitaliser les centres-bourg.

A partir des facteurs de dévitalisation présentés ci-dessus, deux autres hypothèses à l'échelle du bourg répondant à la problématique apparaissent à ce stade. La première repose sur l'idée que :

Le dynamisme d'un centre-bourg s'étudie en partie à travers ses dynamiques internes, que cela soit au niveau des actions des habitants mais aussi au niveau de l'identité-même du cadre bâti et paysager du centre-bourg. Il s'agit donc d'étudier la vitalité démographique, la manière dont les habitants vivent et pratiquent le centre-bourg ainsi que la qualité paysagère, tout particulièrement du bâti typique d'une bastide. Cette dernière est un

[12] SAINTENY, Guillaume. L'étalement urbain. Annales des Mines - Responsabilité et environnement [**en ligne**]. 2008, n°1, p.7-15. Disponible sur : https://www.cairn.info/revue-responsabilite-et-environnement1-2008-1-page-7.htm (26/04/2018)

[13] Cette étude réalisée par le CAUE de l'Aude ne porte pas seulement sur les enjeux à l'échelle du département mais il s'agit d'une étude générale sur les centres-bourgs en France.

facteur d'attractivité en ce qui concerne les emménagements. En revanche, le patrimoine bâti peut également provoquer des signes de dévitalisation du centre-bourg. A la Bastide Clairence, ces signes s'observent à travers la vacance de logements.

La seconde hypothèse émet le fait que :

Le dynamisme s'analyse également par les caractéristiques attrayantes du centre-bourg vis-à-vis de l'extérieur, de la façon dont ce dernier peut attirer des visiteurs ou tout autre élément permettant un développement économique pérenne. Cet intérêt extérieur découle de la façon dont le centre-bourg est animé, notamment grâce aux évènements organisés ainsi que les activités commerciale et associative implantées. On peut notamment observer cette attractivité à travers la fréquentation touristique.

Pour mener à bien ces hypothèses, il est déjà nécessaire de présenter et de comprendre quels sont les acteurs qui œuvrent dans ces dynamiques internes et externes, tout particulièrement lors de la mise en place d'une politique publique telle que celle de la revitalisation des centres-bourgs.

L'Etat est un acteur historique très présent dans cet objectif de revitalisation puisque dès 1949 est créée la Fédération Nationale Habitat et Développement rural (FNHDR)**.** Le but est de **«** *maintenir la population existante en milieu rural et d'y favoriser l'installation des jeunes et des migrants. Pour cela, elle contribue au développement ou à la rénovation du parc des logements (…) [en participant] à la construction ou à l'amélioration de 20 000 logements par an. Elle offre un service de conseil à toute personne concernée par l'habitat.* »[14] L'Etat s'affirme donc comme acteur de la revitalisation des centres-bourgs, notamment à travers les lois qu'il instaure en collaboration avec le Ministère de la Cohésion des Territoire. Mais la revitalisation des centres-bourgs, comme nous le verrons par la suite, englobe une multitude d'enjeux comme l'économie, le logement, la culture, etc. Ainsi, les politiques de revitalisation vont s'appuyer sur les Ministères, tels que le Ministère de la Culture ou du Logement et de l'Habitat durable. En mettant en place des lois et des dispositifs, l'Etat incite les communes à revitaliser leur centre-bourg.
Les communes ne vont pas agir seules et vont s'appuyer sur d'autres acteurs. Tout d'abord, il s'agit des acteurs en charge des dispositifs nationaux comme l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (Anah) créée en 1971. C'est un établissement public administratif placé sous la tutelle conjointe du Ministère de l'Economie et des Finances, et du Ministère du Logement et de l'Habitat durable. Sa mission est d'améliorer le parc de logements privés existants (voir annexe 4). Il y a également l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), créée en 2003. Présidée par Olivier Klein depuis 2017, elle est sous la tutelle du CGET

[14] Alim'agri, Site du Ministère de l'agriculture et de l'alimentation. FNHDR [**en ligne**]. Disponible sur : http://agriculture.gouv.fr/fnhdr-federation-nationale-habitat-et-developpement-rural (01/05/2018)

qui est aussi un acteur important dans la revitalisation des centres-bourgs. Le CGET se définit comme « *(…) un service de l'État placé sous l'autorité du ministre de la Cohésion des territoires. Il appuie le Gouvernement dans la lutte contre les inégalités territoriales et le soutien aux dynamiques territoriales, en concevant et animant les politiques de la ville et d'aménagement du territoire avec les acteurs locaux et les citoyens.* »[15] Il intervient notamment dans la redynamisation des territoires fragiles et des centres-villes en déprise. Ces acteurs nationaux vont orienter les actions des dispositifs pour encadrer les acteurs locaux, tout en leur donnant les moyens ou une partie des moyens financiers pour s'engager dans une politique de revitalisation.

Concernant les acteurs locaux, ils sont nombreux. Il s'agit des « maîtrises d'ouvrage », telles que les collectivités qui souhaitent s'engager dans une politique de revitalisation, mais aussi les « maîtrises d'œuvre » ou « assistances à maîtrise d'ouvrage ». Selon Le Moniteur, « *Une fois son projet validé par le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre est responsable du bon déroulement des travaux et joue un rôle de conseil dans le choix des entreprises qui vont les réaliser.* » Quant à l'assistant à maîtrise d'ouvrage, c'est « *le prestataire de service, le conseil du maître d'ouvrage, mais le décideur reste le maître d'ouvrage. (…) L'assistant à maîtrise d'ouvrage facilite la coordination de projet et permet au maître d'ouvrage de remplir pleinement ses obligations au titre de la gestion du projet.* » Effectivement, les collectivités territoriales peuvent déléguer ou s'appuyer sur d'autres acteurs pour réaliser des études ou prendre en charge des opérations de revitalisation. Par exemple, les agences d'urbanisme, les CAUE ou les Etablissements Publics Fonciers Locaux (EPFL) ont été promus par l'Etat pour accompagner les collectivités. En effet, d'après l'article L 121-3 du code de l'urbanisme en 1999, « *Les communes, les établissements publics de coopération intercommunale et les collectivités territoriales peuvent créer avec l'Etat et les établissements publics ou autres organismes qui contribuent à l'aménagement et au développement de leur territoire des organismes de réflexion et d'études appelés "agences d'urbanisme" ».* En ce qui concerne les CAUE, ils émergent de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture : « *Des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement sont institués. Ils sont chargés d'aider et d'informer le public conformément au titre II (…).* »[16] Les CAUE sont très actifs dans la revitalisation des centres-bourgs car ils réalisent de nombreuses études sur ce sujet, comme celle de « Revivre en centre-bourg » par le CAUE de l'Aude dont nous avons parlé précédemment. Le CAUE de la Vendée, quant à lui, organise des formations aux élus sur la revitalisation des centres-bourgs. En 2018, ce sont les CAUE des Hautes-Alpes, des Pyrénées-Atlantiques et de l'Allier qui « *proposent aux élus et aux professionnels de réfléchir à l'avenir*

[15] CGET, Commissariat général à l'égalité des territoires [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.cget.gouv.fr/ (04/03/2018)

[16] Legifrance, Loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000522423&dateTexte=20180721 (22/07/2018)

*des collectivités territoriales à la lumière d'exemples d'urbanisme ou de concertation réussis* »[17]. Enfin, c'est l'article L.324-1 du code de l'urbanisme de 1995 qui créé les EPFL dont la mission est « *(…) d'apporter à ses adhérents une aide juridique, technique et financière pour toute problématique foncière liée à l'aménagement de leur territoire* »[18]. Toutes ces structures sont mises en place afin d'accompagner les collectivités dans leurs projets et études. Elles présentent donc un rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Elles peuvent également être la maîtrise d'œuvre de certains projets. Par exemple, l'Agence d'Urbanisme des Pyrénées-Atlantiques (AUDAP) a eu pour mission en 2012 d' : « *Elaborer les documents constituant le(s) SCoT(s)* »[19] du Syndicat Mixte de Bayonne Sud-Landes. D'autres structures indépendantes forment aussi des maîtrises d'œuvre comme Urbanis et Soliha (Solidaires pour l'habitat), etc. En effet, les collectivités n'ont pas toujours les compétences pour mener en régie toutes les missions. Par exemple, les intercommunalités peuvent recruter un bureau d'étude pour rédiger ce document de planification et les orientations d'aménagement que souhaite fixer la collectivité.

Ainsi, dans le contexte de La Bastide Clairence, Soliha est devenu un acteur important pour la mise en place de la politique publique de revalorisation. Au départ, Soliha est un mouvement associatif national créé en 2015 dont le Directeur Général est Michel Pelenc. Ce mouvement est le résultat d'une fusion entre le mouvement PACT (Propagande et Actions Contre le Taudis) et le mouvement Habitat et Développement qui sont tous les deux nés dans les années 1920 afin de dénoncer « *l'inconfort et l'insalubrité de l'habitat dans les villes et campagnes* »[20]. Cette fusion a eu lieu afin de réunir les forces de chacun pour mieux répondre aux besoins de logement actuels. Les missions étaient donc les mêmes, avant et après la fusion du mouvement PACT et Habitat et Développement, seulement les moyens sont plus importants depuis celle-ci. Aujourd'hui, Soliha compte « *197 associations et organismes locaux en France, dont 3200 administrateurs bénévoles aux services des particuliers, des collectivités locales et des institutions sociales.* »[21]

3. Quel est le rôle de Soliha dans la revitalisation des centres-bourgs ?

Soliha fait ainsi partie des nombreux acteurs qui ont les compétences d'œuvrer aux côtés des collectivités afin de mettre en place les politiques publiques. Tout au long de ce mémoire, nous allons nous intéresser particulièrement à Soliha puisque cette structure réalise actuellement une étude urbaine sur la revitalisation du centre-bourg de La Bastide-Clairence.

[17] Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement. Revitalisation des centres-bourgs [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.fncaue.com/revitalisation-centres-bourgs-faire/ (17/04/2018)

[18] EPFL Pays Basque. Présentation de l'EPFL Pays basque [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.epfl-pb.fr/etablissement/lepfl-coup-doeil/ (20/07/2018)

[19] AUDAP, Rapport d'activités 2012 [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.audap.org/userfiles/downloads/agence/rapport_activites_2012.pdf

[20] Soliha Pays Basque, livret d'accueil. 2018, 39p.

[21] *Ibid. p.10*

Cette étude n'est pas commandée par la mairie de La Bastide Clairence mais c'est la responsable du service HPT qui est allée à la rencontre des Maires de villages susceptibles de vouloir travailler sur la revitalisation de leur centre-bourg et il s'est avéré que c'était le cas à La Bastide Clairence. Cette étude est donc l'occasion pour Soliha Pays Basque de bénéficier d'une « *mise à niveau globale sur l'étude urbaine* »[22], et pour La Bastide Clairence de profiter d'une étude qui sert d'exercice à Soliha Pays Basque. Soliha Pays Basque possède cinq services.
Le premier service est celui de la « Gestion locative » et représente l'agence immobilière sociale. Celle-ci « *accompagne les propriétaires dans la recherche de locataires et dans gestion locative de leurs biens* »[23]. Le second service est l'« Action sociale », qui favorise l'accès et le maintien au logement des plus démunis. Le troisième service est le « Service Maîtrise d'œuvre » qui accompagne les propriétaires privés, copropriétés et collectivités dans leurs projets. Le quatrième service est le « Service travaux » qui « *assure l'entretien du patrimoine de SOLIHA Pays Basque et de logements* »[24] gérés par la structure. Enfin, cinquième service est « Habitat et Projet de territoire » (HPT). Ce service apporte une assistance technique, c'est-à-dire un conseil aux particuliers sur les travaux à réaliser dans leurs projets de rénovation ou d'adaptation. Le service apporte également un soutien administratif en accompagnant les propriétaires à effectuer les demandes de subventions par exemple. Enfin, le service va proposer les aides financières mobilisables, notamment selon les travaux et les revenus des propriétaires. Ce service est également en charge de dispositifs tels que les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou les Programmes d'Intérêt Général (PIG) portées par les collectivités locales (voir annexe 4).

Tous les Soliha ne font pas d'études, comme les études urbaines ou les Plans Locaux de l'Habitat (PLH). C'est le cas de Soliha Pays Basque, notamment le service HPT, qui anime seulement des dispositifs tels que les OPAH ou PIG. Au contraire, Soliha Loire-Atlantique par exemple, réalise des études d'habitat mais également des études comme en 2009 sur la définition d'un programme d'actions de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, ou en 2012 sur une étude d'aménagement et de programmation urbaine. Pourtant, le service HPT de Soliha Pays Basque a déjà fait des études mais selon la responsable du service (arrivée dans la structure en octobre 2017) « *Le problème du service, c'est qu'il n'avait pas forcément, ni les compétences, ni les bons outils, donc il a connu des difficultés à développer l'activité. (…) Il y a des Soliha qui font ou qui ont fait des PLU, par exemple. Stratégiquement, ce sont des choses qui auraient pu être prioritaires ici et qui auraient pu être renforcées* » (Entretien n°7, 20/07/2018). Effectivement, aujourd'hui les chargés d'opération à Soliha Pays Basque ne maîtrisent pas les outils cartographiques comme QGIS et ne sont pas formés aux études

[22] *Ibid.*
[23] Soliha Pays Basque. Rapport d'activités 2017 et perspectives. 2017, 12p.
[24] *Ibid. p.3*

urbaines. Soliha Pays Basque à travers cette étude cherche alors à diversifier ses compétences et à apporter une approche plus globale des opérations actuellement menées car à « *Soliha on est souvent interpelé par rapport à un bâtiment, (…) et moi l'intérêt que je vois dans une étude urbaine, c'est de se dire "(…) qu'on prend un peu de recul : "comment fonctionne votre commune, est-ce que ce bâtiment-là c'est le plus pertinent ou pas, etc."* » (Entretien n°7, 20/07/2018). Si l'objectif est de travailler sur un projet global de la commune, le projet de revitalisation devra au moins proposer une opération sur le bâti existant étant donné que Soliha est une association qui intervient principalement sur le patrimoine existant. Le choix du sujet de la revitalisation des centres-bourg émerge du fait qu'il s'agisse des « *missions premières de Soliha, on sait qu'on travaille sur de la réhabilitation, on n'est pas sur du neuf, (…) on refait sur de l'existant (…) c'est le cœur de métier de Soliha* » (*Ibid*.), mais aussi parce que selon la responsable du service HPT, c'est un enjeu incontournable dans l'aménagement du territoire, notamment au regard des politiques publiques qui le mettent en exergue. La Bastide Clairence dispose d'un paramètre essentiel au bon déroulement d'un projet ou d'une étude puisque « *le maire est dynamique, porteur et facilitateur.* » (*Ibid*.) Effectivement, travailler avec des élus proactifs est un avantage considérable, comme nous l'étudierons par la suite. De plus, « *C'est une commune rurale dynamique située dans le Pays Basque au caractère remarquable mais qui connait cependant des difficultés et donc qui nécessite de mener un projet de territoire.* » (*Ibid.*) Enfin, le fait que La Bastide Clairence soit située à 25 minutes de Bayonne, où est localisée Soliha Pays Basque, est un avantage pour pouvoir aller sur le terrain plus facilement.

Or via Soliha et la commune, le facteur de dévitalisation du centre-bourg de La Bastide Clairence est la vacance de logements. Il s'avère nécessaire de lutter contre la vacance afin de participer à sa revitalisation. Toutefois, la dernière hypothèse avance le fait que :

| |
|---|
| La revitalisation doit s'opérer dans un projet territorial global en intégrant en plus de la thématique de l'habitat, celles concernant l'économie, les espaces publics ou encore l'accessibilité du centre-bourg. |

En effet, cela correspond à la définition proposée antérieurement par Nicolas Hue qui évoque cette diversité des thématiques : « *(…) redynamiser les communes par de nombreuses actions menées afin de redonner vie au centre bourg par l'installation de services, de centres culturels, aménagements ».* Cette étude englobante nécessite alors la collaboration entre les différents acteurs de l'aménagement du territoire et notamment ceux investis dans la revitalisation des centres-bourgs comme ceux cités précédemment.

4. <u>Méthodologie adoptée pour revitaliser le centre-bourg de La Bastide Clairence.</u>

Pour appréhender ce travail et afin de répondre à la question et aux hypothèses posées, la méthodologie générale de ce mémoire se développe en trois phases successives.

Dans un premier temps, il est nécessaire de réaliser un diagnostic global sur la commune étudiée. En effet, « *Tout projet de développement d'un territoire nécessite une solide connaissance du contexte local, de ses atouts et de ses faiblesses, des éléments qui l'ont conduit à sa situation actuelle, des opportunités et menaces auquel il est confronté pour le futur. Ce diagnostic permet de définir les enjeux et d'élaborer une stratégie notamment en mobilisant les porteurs de projet et les partenaires extérieurs*. »[25] C'est donc la méthode qui a été choisie afin d'analyser le dynamisme du centre-bourg de La Bastide Clairence et d'évaluer ses besoins à être revitalisé. Effectivement, comme nous l'évoquions dans les hypothèses, le dynamisme s'étudie notamment à travers la fréquentation et l'animation associative et commerciale du centre-bourg. Pour analyser le dynamisme, il est nécessaire de contextualiser le centre-bourg de la commune par rapport au territoire auquel elle appartient, c'est-à-dire la commune entière, le pôle territorial d'Hasparren, l'Agglomération Pays Basque mais aussi le département des Pyrénées-Atlantiques. A travers une approche statistique et cartographique de données quantitatives, nous analyserons le contexte géographique. Il s'agit par exemple de savoir si la localisation du centre-bourg est attractive touristiquement et facilement accessible par rapport à son territoire d'appartenance. Il est également nécessaire de connaître les dynamiques démographiques et de constructions pour comprendre quelle population habite et de quelle manière elle habite la commune et son centre-bourg. Le dynamisme du centre-bourg s'analysera ensuite grâce aux données économiques renseignant sur la fréquentation touristique, sur le nombre et type de commerces présents dans cet espace.

La Bastide Clairence est déjà reconnue pour les métiers d'art implantés dans le centre-bourg. Toutefois, le diagnostic permettra d'affirmer si ces activités engendrent toujours une certaine dynamique dans le village ou si au contraire celles-ci ne sont plus autant facteurs d'attractivité. Le cadre de vie est également une caractéristique essentielle à percevoir lors d'un diagnostic territorial pour expliquer la fréquentation ou l'absence de fréquentation d'un territoire. Le diagnostic s'appuie alors sur des données provenant principalement de l'Insee, Corine Land Cover, landuse et Majic[26]. Or, les données Majic ne sont pas accessibles par tous les citoyens du grand public ni par toutes les structures. Soliha Pays Basque par exemple n'a pas accès à celles-là. C'est pourquoi il a été nécessaire de s'entretenir avec l'EPFL de Bayonne qui a pu nous faire parvenir ces données essentielles à l'analyse du bâti sur le territoire, puisque cette structure les possède déjà. L'analyse statistique s'est opérée sur Excel et l'analyse cartographique sur QGis, logiciel de système d'information géographique. L'analyse de ces

[25] Programme de revitalisation des centres-bourgs. Connaître pour agir [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/connaitre-pour-agir-r238.html (29/04/2018)

[26] Majic signifie « Mise A Jour des Informations Cadastrales ». Ce sont des fichiers fonciers bruts qui décrivent les parcelles (bâties ou non bâties), propriétaires et bâtiments. Ils sont mis à jour par la DGFiP (direction générale des finances publiques)

données a fait l'objet d'un traitement et d'un nettoyage puisqu'elles présentaient parfois quelques dysfonctionnements.
Toujours dans la première phase qui concerne le diagnostic territorial, un travail sur le terrain a été réalisé en parallèle avec les analyses statistiques et cartographiques. Le but était de recenser le mobilier urbain, de faire des observations de fréquentation ou encore d'observer les différents bâtiments afin de voir si la vacance de logement est importante et donc si celle-ci participe à la dévitalisation du centre-bourg de La Bastide Clairence. Lors des visites de terrains, un recensement des commerces, services, hébergements, loisirs ou encore du patrimoine a été réalisé et les observations ont été croisées avec les données internet, notamment sur Google Maps et celles de l'Office de Tourisme. Ce recensement permet d'appuyer les données économiques afin d'analyser les dynamiques du centre-bourg. Plusieurs planches photographiques ont été réalisées avec un « regard observateur » selon différentes thématiques. Le but étant de faire émerger des problématiques, enjeux mais aussi les forces de la commune qu'une personne qui ne connait pas le village, comme un touriste, peut remarquer. Ainsi, les planches ne sont pas exhaustives et peuvent de fait présenter des éléments non vérifiés. Par exemple, après un rendez-vous avec le M. le Maire, nous avons pu nous rendre compte qu'au moins un logement photographié n'est finalement pas vacant. C'est pourtant ce que peut croire un une personne qui se promène dans la commune lorsqu'il voit une maison vétuste et aux volets fermés.
Pour finaliser la phase du diagnostic territorial, des réunions ont eu lieu avec l'EPFL, l'AUDAP et le CAUE des Pyrénées-Atlantiques. Effectivement, tous ces acteurs qui accompagnent les collectivités dont nous parlions précédemment, nous ont permis de savoir si des dynamiques urbaines et projets avaient déjà été mis en place, si certaines sont en cours ou bien si au contraire, peu de projet ont vu le jour dans cette commune. Ce sont des acteurs spécialistes dans l'aménagement du territoire pouvant nous renseigner sur les dynamiques de la commune, comme le tourisme ou les éventuels projets sur le foncier. Ensuite, des entretiens ont été réalisés auprès de certains acteurs de La Bastide Clairence comme quatre associations, une commerçante, deux artisans et deux hébergements touristiques (voir annexe 5). Leurs durées très variables (entre six minutes et 1h15) s'expliquent par le fait que certains ont été prévu à l'avance alors que d'autres ont été réalisés sur le terrain. L'objectif de ces entretiens était de mieux appréhender les dynamiques du territoire, les motivations des acteurs, leurs besoins, attentes, etc. (voir annexe 6). Enfin, une rencontre a eu lieu avec le Maire de la commune afin de lui présenter les premiers résultats du diagnostic et de nous renseigner sur les dynamiques, projets et sur la vacance de la commune. Ce rendez-vous a également permis d'envisager avec M. le Maire des premiers scenarii permettant la revitalisation de la commune.

La seconde phase méthodologique a consisté à réfléchir à des possibles outils opérationnels, incitatifs ou coercitifs, à appliquer sur le territoire afin de répondre aux enjeux préalablement

mis en exergue pour revitaliser le centre-bourg. Pour cela, un travail d' « étude comparative » souvent appelé « benchmarking » a été réalisé afin de savoir quelles actions ont été mises en place dans d'autres centres-bourgs de caractéristiques similaires, ayant déjà initié une démarche de revitalisation. On peut trouver des exemples à travers les fiches thématiques ou les guides élaborés dans le cadre du programme national de revitalisation des centres-bourgs comme « le guide pratique pour revitaliser le Centre-Bourg ». Ce guide a été réalisé par la Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Mayenne et il est présenté sur le site national du programme car il ne concerne pas seulement les communes de la Mayenne. Il a été conçu pour aider les collectivités qui souhaitent se lancer dans une démarche de revitalisation. Grâce à ces guides, études et articles trouvés sur internet, nous pouvons repérer des idées de revitalisation applicables sur chaque terrain d'étude. En revanche, comme nous l'évoquions précédemment, chaque centre-bourg est différent des autres et toutes les actions ou opérations ne sont pas reproductibles sur tous les territoires. C'est grâce au diagnostic territorial que nous pourrons déterminer quelles sont les actions les plus pertinentes par rapport au centre-bourg de La Bastide Clairence.
Il est également possible de faire des « recherches par similitudes ». Par exemple, pour cette commune, des recherches ont été effectuées sur des communes étant également des bastides, comme Nay qui d'autant plus que cette commune est aussi située dans les Pyrénées-Atlantiques. Cette phase a donc permis de proposer des actions portant sur différentes thématiques comme le mobilier urbain ou l'accessibilité et les cheminements dans le centre-bourg du village.

Enfin, la dernière phase a été la phase pré-opérationnelle, lors de laquelle ont été définis différents scenarii. Comme nous le disions dans les hypothèses, la vacance est un facteur de dévitalisation des centres-bourgs, ainsi pour revitaliser un centre-bourg il semble nécessaire de lutter contre la vacance de logement. C'est pourquoi plusieurs bâtiments ont été repérés lors du diagnostic territorial dont un qui a été ciblé par M. le Maire car il présente un fort potentiel et une localisation stratégique par rapport au centre-bourg. Pour cela, nous avons pris contact avec le Maire qui a organisé une visite de ce bâtiment avec le propriétaire. Lors de cette visite, l'EPFL et le service maîtrise d'œuvre de Soliha Pays Basque ont été associés afin de réunir les différentes compétences. Suite à cette visite et grâce aux plans du bâti qui nous ont été transmis par le propriétaire, il a été possible de réaliser une étude de faisabilité. Celle-ci s'est effectuée grâce au logiciel Proge qui permet d'établir un plan de financement et de simuler l'équilibre financier ainsi que le budget dédié à chaque opération en fonction de l'occupation et de l'usage qui en sera fait. Nous avons également identifié les organismes financiers œuvrant sur le territoire (Agglomération Pays Basque, Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques, Région Nouvelle-Aquitaine, Caisse des Dépôts, Caisses de retraites, Etat, etc.) susceptibles de pouvoir participer financièrement aux différents projets des scenarii.

En suivant cette méthodologie, nous allons essayer de répondre à la problématique précédemment exposée et d'affirmer ou pas, les hypothèses émises. Tout d'abord, nous présenterons le contexte politique de la commune au sein de la nouvelle Communauté d'Agglomération Pays Basque. Ensuite, afin d'analyser les dynamiques du centre-bourg de La Bastide Clairence, nous réaliserons son diagnostic territorial qui se présentera en deux partie. La première consistera à étudier le contexte attractif de la commune dont le caractère patrimonial architectural et naturel est à conserver. La seconde permettra d'analyser l'offre d'équipements urbains et de services générant une activité économique qui est toutefois à renforcer dans le centre-bourg. Enfin, dans l'objectif de revitaliser le centre-bourg de La Bastide Clairence, nous proposerons des pistes d'actions et des scenarii au sein d'un projet global de redynamisation du centre-bourg.

# PARTIE 1 – UNE BASTIDE RURALE SITUEE EN PERIPHERIE DE L'AGGLOMERATION ATTRACTIVE DU PAYS BASQUE

L'intérêt de cette première partie est de contextualiser géographiquement et politiquement La Bastide Clairence et son centre-bourg, comme nous l'avons indiqué dans l'hypothèse précédemment émise : le dynamisme d'un centre-bourg s'étudie tout d'abord en fonction de sa position et de son contexte géographique afin de savoir si elle est située au sein d'un territoire attractif ou pas. En effet, un centre-bourg situé dans un territoire peu attractif économiquement et peu touristique n'aura pas la même stratégie de revitalisation que dans un territoire déjà touristique. Plus généralement, il est surtout nécessaire de connaitre les contextes d'aménagement du territoire et politique car ceux-là peuvent permettre d'impulser une attractivité aux échelles communales et intercommunales.

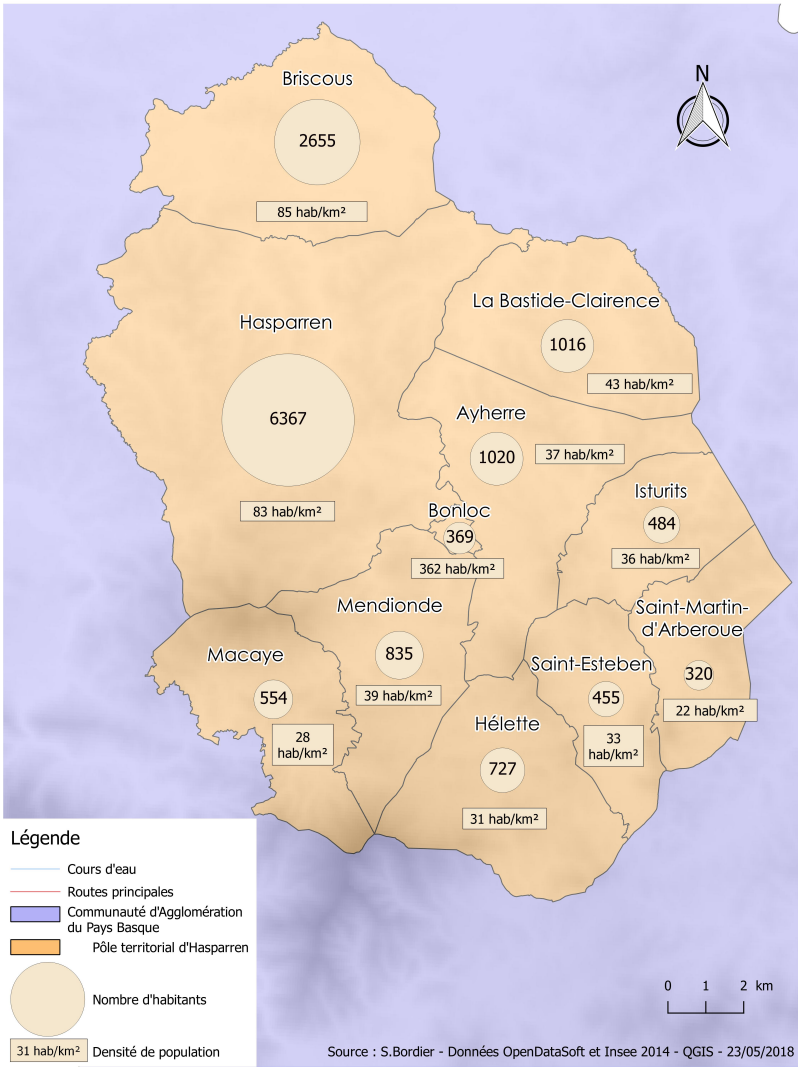
## 1.1. Un nouveau fonctionnement territorial lié à la création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque

La Bastide Clairence s'étend sur une superficie de 23,4 km² en 2014 (selon l'Insee), sachant que Bayonne a une superficie de 21,7 km². En ce qui concerne la densité de population, La Bastide Clairence compte 43,4 habitants par km² et Bayonne 2 269,7 par km². La commune faisait partie de la Communauté de Communes du Pays d'Hasparren jusqu'à la fusion des 10 intercommunalités du Pays Basque pour créer la nouvelle Communauté d'agglomération Pays Basque (CAPB) au 1er janvier 2017. En effet, « *la réforme intercommunale suite à la loi de Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe), promulguée le 5 août 2015 […] impose aux communes d'intégrer une structure intercommunale d'au moins 15 000 habitants au 1er janvier 2017. Ainsi, certains EPCI et communes ont fusionné à cette date, réorganisant ainsi le territoire.* » (S.Bordier, 2017, p.80)

Cette fusion permet à La Bastide Clairence d'être identifiée comme territoire basque et d'être assimilée à l'attractivité touristique de cette agglomération. Effectivement, les gérants de la Maison Marchand considèrent que cette fusion est un atout pour le centre-bourg de La Bastide Clairence puisqu'elle pourra davantage profiter de l'attractivité de la côte basque : « *(…) on trouve que Biarritz c'est très bien car c'est connu dans le monde entier donc ça attire. Donc c'est peut-être la meilleure chose qu'ils ont fait depuis longtemps et revenir à chose qui marque, parce que Biarritz, côte Basque ce sont des choses qui marquent. Alors que Hasparren ou Pays de l'Adour ça parle pas.* » (Entretien n°6, 05/07/2018) Effectivement, 1 959 017 nuitées ont été comptabilisées en 2017 dans le Pays Basque (219 115 en Béarn)[27].

Lors de la création de la CAPB, les 10 anciennes intercommunalités sont devenues des pôles territoriaux. Ceux-là représentent désormais des antennes locales de la CAPB. L'ancien EPCI du Pays d'Hasparren s'est alors transformé en pôle territorial d'Hasparren (doc.6). Ce dernier compte 11 communes et 14 804 habitants en 2014 selon l'Insee, soit environ 4,8% de la population de la CAPB. Ce pôle territorial est présidé par Pascal Jocou qui est également 1er adjoint à la mairie de Briscous. Le bassin de vie d'Hasparren dans lequel est située La Bastide Clairence, correspond au périmètre du pôle territorial d'Hasparren. Le périmètre du bassin de vie présente alors également un intérêt pour l'approche des enjeux politiques puisqu'il correspond à l'ancienne intercommunalité « Pays d'Hasparren ». L'Insee définit le bassin de vie comme étant le

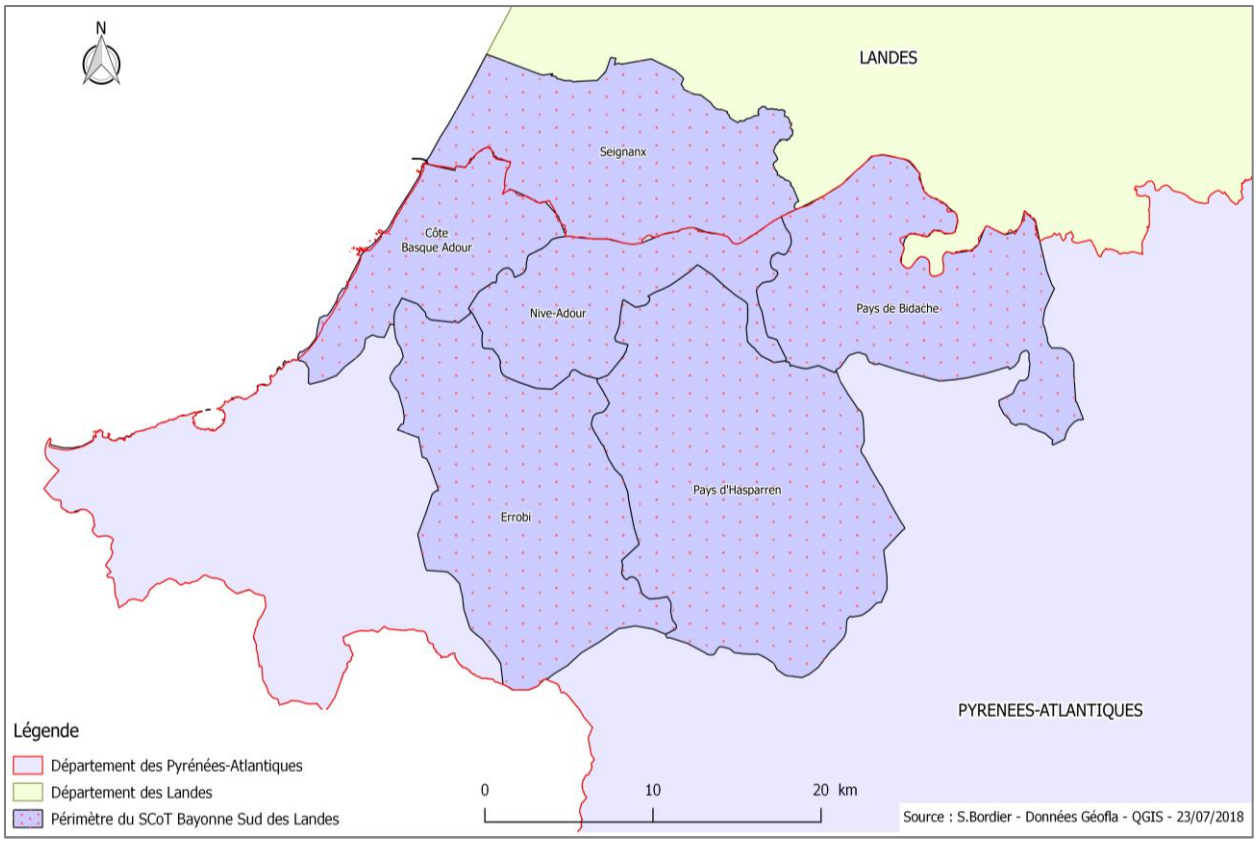
Pôle territorial d'Hasparren




Document 7 : Pôle territorial d'Hasparren - S.Bordier

[27] Agence d'attractivité et de développement touristiques Béarn-Pays Basque. Bilan de l'activité touristiques 2017 Béarn-Pays Basque [**en ligne**], 2017, 13p. Disponible sur : http://pro.tourisme64.com/uploads/pro/News_pro/2018/Bilan_activite_touristique_2017.pdf (06/08/2018)

périmètre qui « *constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants* ». Celui-ci est une échelle d'analyse des dynamiques territoriales pertinentes qui permet également de comparer La Bastide Clairence à ses communes voisines. L'échelle intercommunale est politiquement importante puisque le pôle territorial d'Hasparren est actuellement en train d'élaborer son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) qui « *(…) doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé, consolidant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités du territoire.* »[28] Une réunion publique a été réalisée le 2 juillet 2018 avec les communes d'Ayherre et d'Isturitz (les communes se réunissent par groupes pour les réunions publiques pour ne pas rassembler 11 communes en même temps). Selon le Maire de La Bastide Clairence, le PLUi devrait être arrêté en janvier ou février 2019 puis validé fin 2019. De plus, ce PLUI doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) « Bayonne Sud des Landes », réalisé à l'échelle des anciens EPCI que sont la Communauté d'Agglomération




*Document 7 : Périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de Bayonne Sud des Landes – S.Bordier*

Côte Basque Adour, les Communautés de Communes d'Errobi, de Nive-Adour, du Pays de Bidache, du Pays d'Hasparren et enfin la Communauté de Communes landaise du Seignanx (doc.7).

[28] Artelia. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, Réunions publiques du 28 novembre et du 1er décembre 2016 : diagnostic, PADD [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.communaute-paysbasque.fr/sites/default/files/2018-07/4-%20PLUi%20Pays%20de%20Hasparren% (23/05/2018)

Le SCoT présente trois objectifs : *« Préserver l'agriculture, le paysage, la biodiversité ; Développer et mieux répartir l'habitat, le développement économique, le commerce ; Organiser les déplacements »*[29]. Comme nous le disions précédemment, le PLUi du pôle territorial d'Hasparren, en cours d'élaboration, doit être compatible avec le SCoT. Il sera donc pertinent dans la suite de ce mémoire, d'étudier si ces objectifs sont également portés par la commune.

## 1.2. Une mairie ambitieuse au sein de la commune.

Le Maire François Dagorret depuis 2014, s'est présenté « sans étiquette ». Âgé de 52 ans, il est technicien territorial à la région Aquitaine lorsque débute son mandat. Son prédécesseur Léopold Darritchon, orienté dans l'Union pour la Démocratie Française, a été Maire de 1995 à 2014. François Dagorret est conseiller communautaire et membre du conseil permanent de la CAPB. Cette dernière fonction lui permet de se prononcer « *(…) sur les orientations stratégiques de développement et prend toutes les décisions d'ordre budgétaire. Il vote les délibérations préparées par les Commissions : budget, projets, délégation de service public, ...* »[30]. La CAPB, à travers le Conseil permanent, « *(…) gère les délégations attribuées par le Conseil communautaire. Il est composé du Conseil exécutif et des 44 conseillers désignés par le Conseil communautaire pour y siéger.* »[31] Le Maire de La Bastide Clairence a donc un certain poids au sein de la CAPB puisqu'il fait partie des instances délibératives.

A l'échelle de la commune, le Maire est accompagné de trois adjoints et de onze conseillers municipaux. Le Conseil municipal est doté de plusieurs commissions :

- Pôle Bâtiments Infrastructures – Equipements – Bâtiments communaux et Sécurité
- Pôle Action Sociale – jeunesse – éducation – communication et multimédia
- Pôle Urbanisme et Agriculture
- Pôle Environnement – Associations – Culture et Artisanat

## 1.3. Localisation du centre-bourg

Dans le cadre de cette étude, le périmètre du centre-bourg de La Bastide Clairence a d'abord été fixé à partir des fonctions du centre-bourg présentées précédemment. Nous avons aussi cherché à compléter l'approche statistique par une approche plus qualitative, à travers le croisement des différents entretiens effectués auprès des acteurs de la commune.

[29] SCoT Pays Basque et Seignanx. SCoT, c'est quoi ? [**en ligne**] Disponible sur : https://www.scot-pbs.fr/scot-cest-quoi/ (23/07/2018)
[30] Communauté d'Agglomération Pays Basque. Les instances de décision [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.communaute-paysbasque.fr/une-nouvelle-gouvernance/les-instances-de-decision (04/05/2018)
[31] Ibid.

Ces derniers ne définissent pas le centre-bourg de la même manière puisque de nombreux périmètres ont été indiqués (doc.8). Certains considèrent qu'il s'agit de la Place des Arceaux : « *Ben c'est ça [la Place des Arceaux]. Voilà la place et un petit peu derrière.*» (Entretien n°1, 29/05/2018) ; « *Ah bah c'est la place hein. Sans elle, pas de vie. C'est là que les gens se rencontrent, c'est là que la plupart des évènements ont lieu. Les ateliers des artisans implantés ici, tournent mieux que nous ici à l'extérieur, parce qu'on s'aperçoit que les touristes parfois ne font pas la démarche de simplement passer le couloir et venir ici pour voir ce qu'il s'y passe.* » (Entretien n°5, 19/06/2018). D'autres estiment que le centre-bourg est plus large : « de l'*église jusqu'à la poste et bibliothèque. (…) Et surtout concentré autour de la place.* » (Entretien n°3, 29/05/2018) ; « *Grosso modo de la maison de retraite à chez nous (Collines Iduki). On a accès à pied, on y va facilement. C'est là qu'il y a de la qualité de vie, les échanges, c'est ça le bourg quoi.* » (Entretien n°4, 04/06/2018)

*Document 8 : Les différents périmètres du centre-bourg selon les acteurs interrogés de La Bastide Clairence – S.Bordier*

Suite aux différentes définitions, à l'implantation des fonctions comme les commerces, services et équipements, ainsi qu'aux perceptions des habitants et usagers, nous avons arrêté un périmètre définissant le centre-bourg de La Bastide Clairence (doc.9). Celui-ci englobe donc l'église au sud de la commune jusqu'aux Collines Iduki et la gendarmerie au nord.

*Document 9 : Périmètre défini du centre-bourg de La Bastide Clairence – S.Bordier*

La position stratégique du centre-bourg de La Bastide Clairence au sein de la CAPB ainsi que son adhésion aux deux documents de planification urbaine, lui permet de disposer de bonnes conditions de développement. Néanmoins, ces paramètres ne suffisent pas à faire d'un centre-bourg un espace dynamique. C'est pourquoi nous allons plus particulièrement nous intéresser aux caractéristiques internes de la commune, c'est-à-dire aux habitants et au patrimoine bâti et naturel. Grâce au périmètre établi du centre-bourg, nous pourrons ainsi affiner le diagnostic sur le territoire principalement concerné par l'étude.

**Synthèse**

- Position géographique stratégique de la commune au sein de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque qui est un territoire attractif
- Une commune rurale, dynamique et attractive
- Des démarches de planification en cours (SCoT de Bayonne et Sud des Landes et PLUi du pôle territorial d'Hasparren) qui apportent un cadre et une vision stratégique à plus ou moins long terme pour le développement de la commune.

# PARTIE 2 - UNE COMMUNE DYNAMIQUE DU FAIT DE SON ATTRACTIVITE DEMOGRAPHIQUE ET QUI RESTE SOUCIEUSE DE SON CARACTERE PATRIMONIAL

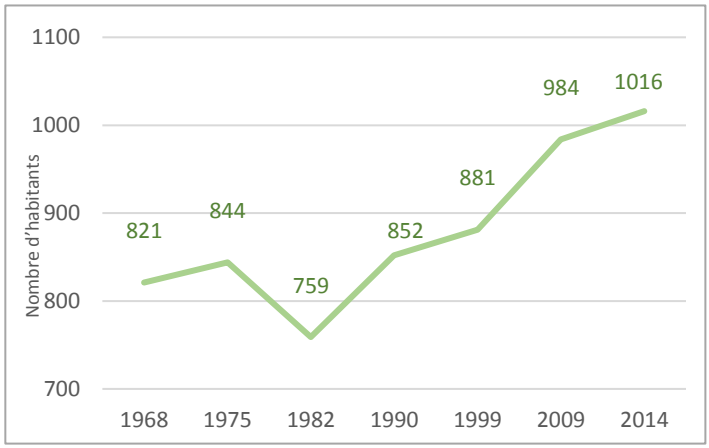
De nombreux éléments permettent d'affirmer si un centre-bourg est dynamique ou non. Afin de répondre à la question « Comment peut-on analyser le dynamisme du centre-bourg de La Bastide Clairence et évaluer ses besoins à être revitalisé ? », nous avons posé l'hypothèse d'étudier un premier type d'indicateurs internes au bourg. Celles-ci concernent ses habitants et son caractère patrimonial architectural, bâti et naturel. Il s'agit donc d'étudier la vitalité démographique pour savoir dans quelles dynamiques se trouve la commune. Cette dernière situation est plus propice au dynamisme du centre-bourg. Cette analyse permettra également de savoir si ce sont plutôt des jeunes ou des personnes âgées qui y sont installés. Enfin, il s'avère pertinent d'étudier le caractère patrimonial à travers l'architecture, la qualité du bâti ainsi que la place des espaces naturels et artificiels au sein de la commune et du centre-bourg.

## 2.1. Une population qui augmente régulièrement, caractérisée par un taux de chômage peu élevé et une part de retraités importante.

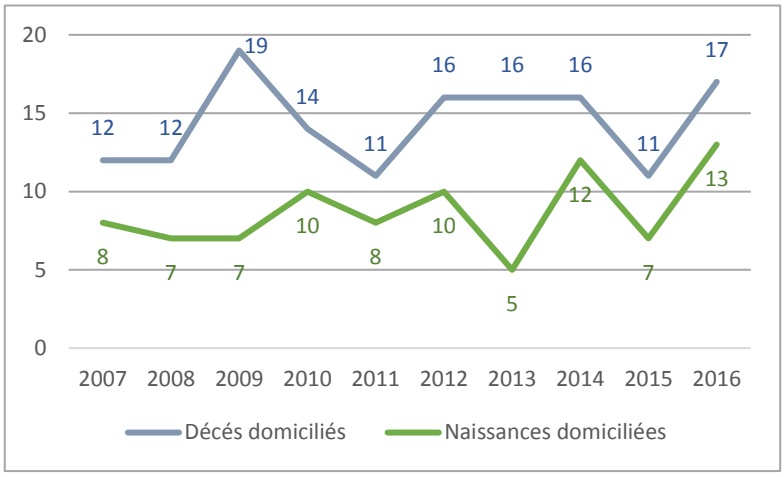
La dynamique démographique s'analyse grâce aux données portant sur l'évolution du nombre d'habitants ainsi que sur leurs caractéristiques telles que l'âge et la catégorie socio-professionnelle. Les données utilisées dans cette partie proviennent toutes de l'Insee.

### 2.1.1. Une dynamique liée à l'augmentation constante des Bastidots

Selon l'Insee, la commune totalise 1 016 habitants en 2014, appelés les « Bastidots », et 417 ménages. La population a augmenté de 0,6% entre 2009 et 2014, sensiblement autant que dans le département des Pyrénées-Atlantiques (0,5%), mais beaucoup moins que dans la Communauté d'Agglomération du Pays Basque (+4,5%). Excepté en 1982, on observe une croissance démographique régulière puisque la population a augmenté de 33,9% en 32 ans (doc.10). Cette croissance est liée à un solde naturel positif (doc.11).

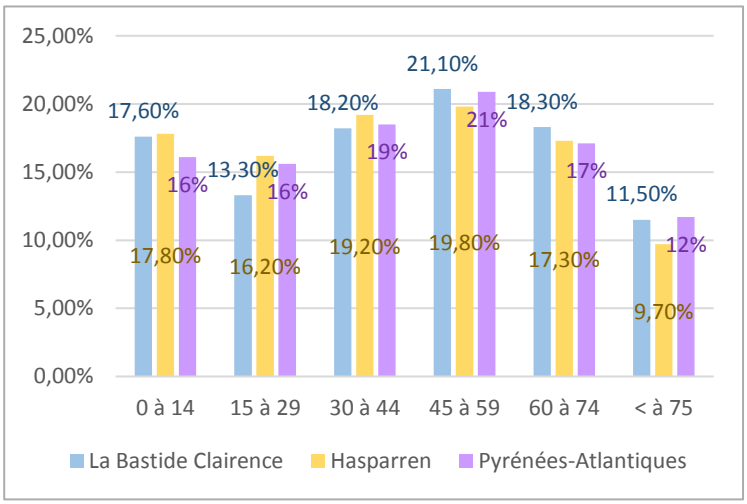



*Document 10 : Evolution de la population entre 1968 et 2014 à La Bastide Clairence – Données Insee 2014– Excel – S.Bordier - 11/04/2018*

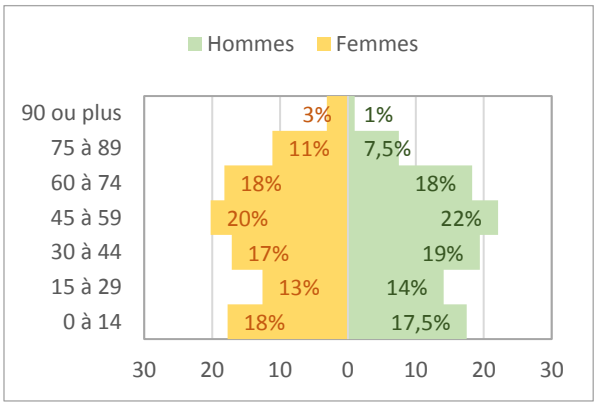



*Document 11 : Naissances et décès à La Bastide Clairence - Données Insee 2014 - Excel - S.Bordier - 11/04/2018*

La répartition des habitants par classe d'âge est relativement bien équilibrée (doc.12). Toutefois, les 45 et 59 ans sont plus nombreux et la tranche d'âge la moins importante est celle supérieure à 75 ans que ce soit pour La Bastide Clairence, Hasparren ou dans les Pyrénées-Atlantiques. Pourtant, il est important de noter l'augmentation considérable des Bastidots ayant entre 60 et 74 ans. En effet, cette partie de la population a augmenté de 38,6 points entre 2009 et 2014 selon l'Insee. Les trois territoires ont une tendance similaire en ce qui concerne l'âge de la population. Une différence entre les deux territoires s'observe d'environ 1% pour chacune des tranches d'âges. La tranche d'âge présentant les plus grandes différences entre les territoires concernés est celle des 15-29 ans. Effectivement, la commune compte peu de 15-29 ans par rapport à Hasparren et au département. Entre 2009 et 2014, cette tranche d'âges a diminué de 6%. Il est probable que ces jeunes aient quitté la commune pour continuer des études en dehors de la commune. Concernant la répartition des âges entre les hommes et les femmes, on observe un équilibre entre les deux sexes (doc.13).



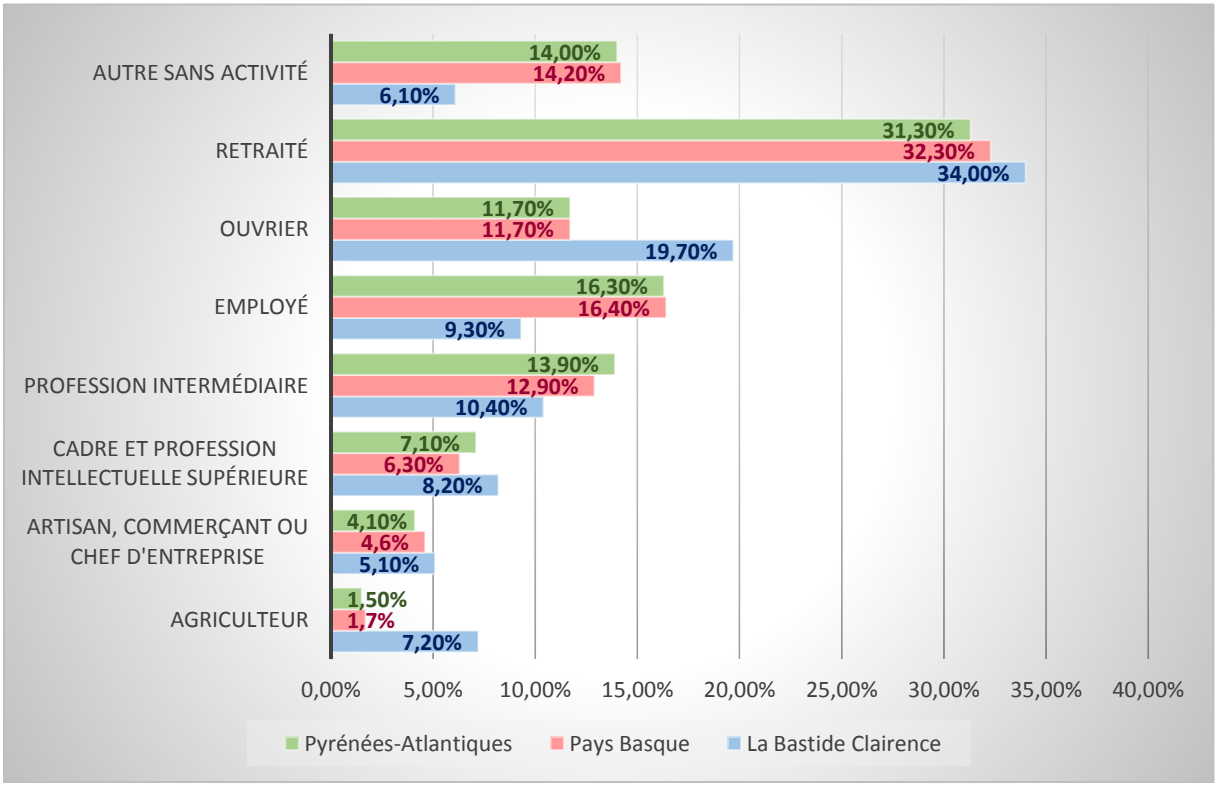

*Document 13 : Population par tranches d'âges à La Bastide Clairence en 2014 - Données Insee 2014– Excel – S.Bordier – 11/04/2018*




*Document 12 : Pyramide des âges à La Bastide Clairence - Données Insee 2014– Excel – S.Bordier – 11/04/2018*

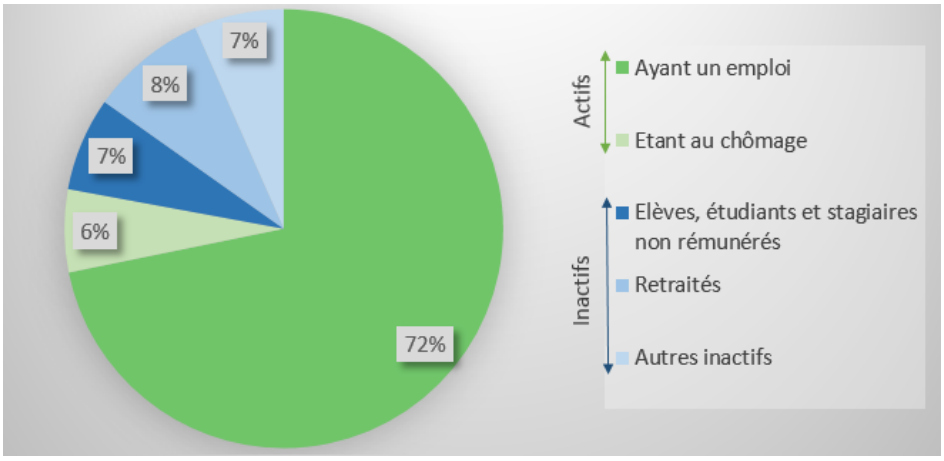
### 2.1.2. Une population majoritairement active et dont le taux de chômage est peu élevé par rapport aux territoires voisins

La « catégorie socio-professionnelle » la plus représentée à La Bastide Clairence est celle des retraités, identique à ce que l'on peut observer à l'échelle des Pyrénées-Atlantiques et du Pays Basque (doc.14). En revanche, au regard de ces deux derniers territoires, La Bastide Clairence expose des tendances différentes pour les autres catégories. En effet, le taux de personnes sans activités est bien moins important dans la commune, tout comme le taux d'employés ou de professions intermédiaires. Au contraire, le taux d'ouvriers présente presque le double de personnes que dans le département ou l'agglomération Pays Basque. On peut supposer que cela est dû à la part importante de l'agriculture dans cette commune. Ainsi, tous ne sont pas considérés comme agriculteurs exploitants, mais comme ouvriers agricoles. De plus, l'activité artisanale est parfois classée comme industrielle par l'Insee. Etant donné la part importante de l'artisanat dans la commune, on peut supposer qu'une part des ouvriers bastidots, travaillent dans l'artisanat. Enfin, neuf zones industrielles et artisanales sont recensées dans le pôle territorial d'Hasparren. Il est tout à fait probable qu'une partie d'entre eux habitent à La Bastide Clairence. Cette classe est la plus importante après les retraités (19,70%). Les agriculteurs sont également plus nombreux dans la commune de 5,7 points par rapport aux deux autres échelles. On peut également supposer qu'une part assez élevée des habitants travaille en dehors de la commune au vu de la part importante des cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que les ouvriers.




*Document 14 : Catégories socio-professionnelles des habitants de La Bastide Clairence en 2014 - Données Insee 2014 – Exel - S.Bordier - 07/04/2018*

Parmi la population des 15-64 ans, 78% sont actifs en 2014 (doc.15). Le taux de chômage est inférieur à ceux de la CAPB (8,7%), des Pyrénées-Atlantiques (8,7%) mais également de la France (9,7%). 22% des habitants sont inactifs.[32] Ce pourcentage est moins élevé que celui des Pyrénées-Atlantiques, qui compte 26,2% d'inactifs dans son territoire.




*Document 15 : Emploi et chômage à La Bastide Clairence pour la population ayant entre 15 et 64 ans – Données Insee 2014 – Excel – S.Bordier – 06/04/2018*

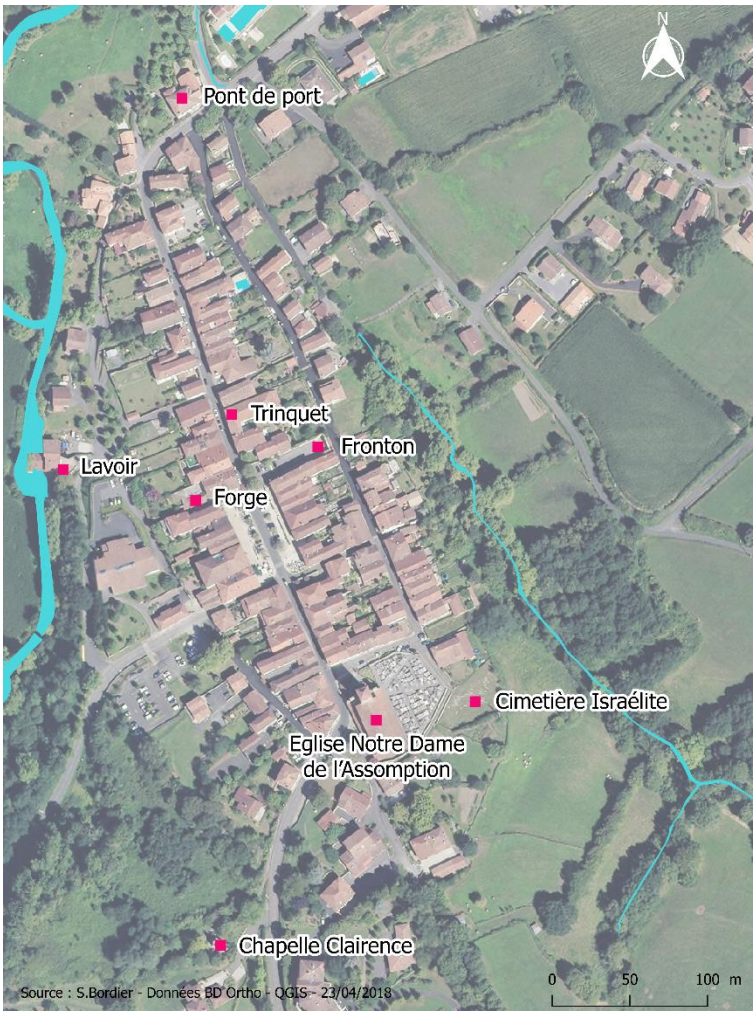
## 2.2. Un patrimoine attractif, protégé par des dispositifs nationaux et préservé de l'urbanisation

Les caractéristiques internes s'étudient aussi à travers la qualité du patrimoine architectural et naturel. Les dynamiques peuvent effectivement être évaluées en fonction des démarches engagées pour protéger ou mettre en valeur le patrimoine. Le patrimoine peut être une dynamique importante pour un territoire puisqu'il retrace son histoire et peut également générer de l'activité économique, notamment grâce au tourisme. En effet, « *(…) le patrimoine culturel, historique, géographique voire même linguistique, se révèle être l'un des principaux piliers de l'attachement et donc de l'enracinement des personnes à un territoire. L'ensemble de ces éléments, à condition d'être entretenus et préservés, aident au développement touristique d'une nation ou d'une région.* » (E.Leroux, 2014, p.148)

[32] Selon l'ISPF, les « autres inactifs » concernent les « *personnes sans activité professionnelle ne recherchant pas un emploi et n'étant pas « retraités ». Ainsi une personne âgée de 40 ans qui se déclare comme retraité est comptabilisée comme autre inactif. [Il s'agit également des] détenus* »

### 2.2.1. Un patrimoine architectural protégé et typique des bastides

En ce qui concerne le patrimoine de la commune, huit lieux ont été comptabilisés (doc.16). Nous pouvons notamment relever l'ancien cimetière juif comptant 62 tombes qui est inscrit en tant que monument historique de la commune depuis 1988. L'Eglise Notre Dame de l'Assomption consacrée en 1315 par l'évêque de Pampelune est également inscrite comme monument historique depuis 1996, en photo n°3 de la planche « Patrimoine de La Bastide Clairence » (doc.18).




*Document 16 : Localisation du patrimoine architectural de La Bastide Clairence - S.Bordier*

La commune est classée parmi les « Plus beaux villages de France » depuis 1994. Ce label a été créé afin de "***Préserver*** *et* ***valoriser*** *la qualité du* ***patrimoine*** *des villages pour* ***accroître*** *leur* ***notoriété*** *tout en maîtrisant leur fréquentation et favoriser ainsi leur* ***développement économique****."*[33] En 2018, ce sont 157 villages qui possèdent ce label. La commune a acquis ce label suite au dépôt d'un dossier de candidature qui a fait l'objet d'une expertise s'appuyant sur 27 critères concernant principalement le patrimoine de la commune, l'architecture, l'urbanisme et l'environnement. Selon Hélène Ducros, ce label s'est « *imposé comme un incontournable à l'échelle nationale et même internationale* », notamment grâce à leur popularité qui permet aux villages de se faire connaitre, ou reconnaitre, entre autres grâce à leur apparition dans les programmes de télévision.

Les Plus
Beaux Villages
de France®

*Document 17 : Logo de Les Plus Beaux Villages de France*

[33] Les Plus Beaux Villages de France. L'association [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.les-plus-beaux-villages-de-france.org/fr/strategie (25/04/2018)

## Patrimoine architectural de La Bastide Clairence

Source photos : S.Bordier – La Bastide Clairence – 29/05/2018

*Document 18 : Planche "Patrimoine de La Bastide Clairence" - S.Bordier – 31/05/2018*

L'urbanisme de la commune est assez atypique car c'est une bastide. Les bastides ont été créées au Moyen-âge afin de peupler le Sud-Ouest de la France (voir annexe 7). Ces nouvelles formes de villes, proposent une architecture et un urbanisme innovants et géométriques. Souvent, elles ont conservé leur morphologie urbaine avec l'axe principale au centre de la commune ainsi que les habitations et commerces tout au long de celui-ci. « *Entre les X^e^ et XIV^e^ siècles, partout en Europe les peuplements se seraient orientés en effet vers des habitats de plus en plus agglomérés autour d'un édifice phare pour la population, qu'il s'agisse alors d'une église, d'un château ou d'une halle couverte. En France, ce sont notamment les luttes de pouvoir franco-anglaises qui entraînent sur le sol méridional la création de ces villes neuves centrées sur une place de marché et au tracé régulier.* »[34] L'architecture et l'urbanisme atypiques de ces bastides s'observent notamment à travers la géométrie de l'urbanisation. Par exemple, on remarque facilement sur le document 19, l'axe principal de la Bastide de Besplat (dans l'Ariège) ou la géométrie en carré/rectangle de Carcasonne (dans l'Aude) ou Castelfranc (dans le Lot).

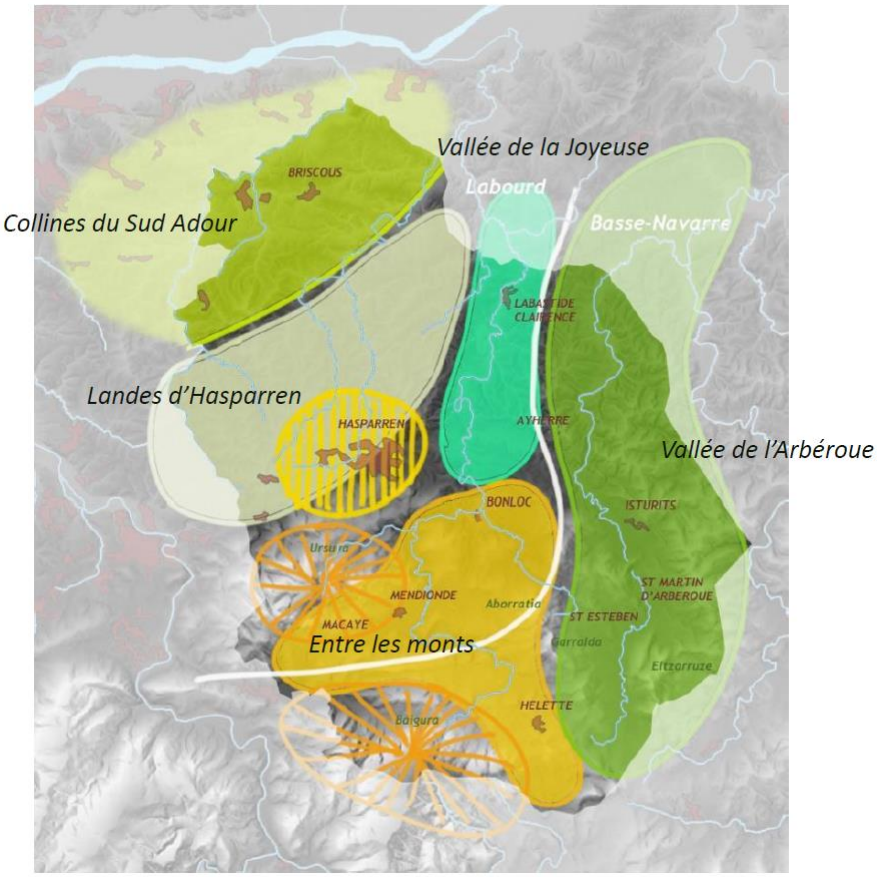
*Document 19 : Exemples de topographie de Bastides - Google Earth*

### 2.2.2. Un patrimoine naturel entre montagnes et vallées

La commune est classée en « Zone de Montagne » dont le point culminant s'élève à 189 mètres au Sud Est des limites communales. Selon l'observatoire des territoires : « *La zone de montagne est définie, par l'article 18 du règlement 1257/99, comme se caractérisant par des handicaps liés à l'altitude, à la pente, et/ou au climat, qui ont pour effet de restreindre de façon conséquente les possibilités d'utilisation des terres et d'augmenter de manière générale le coût de tous les travaux.* » La Fédération nationale des associations de sauvegarde des sites et ensembles monumentaux explique que c'est « *une loi d'aménagement et d'urbanisme et a pour but de permettre aux populations montagnardes de vivre et de travailler dans leurs régions en surmontant les handicaps naturels, économiques et sociaux (…)* ».

[34] DE BIDERAN, Jessica et FRAYSSE Patrick. Mise en exposition et mobilisation numériques des mémoires des bastides du sud-ouest. Les Cahiers du Numérique [**en ligne**]. 2016, vol. 12, n°3, 168p. Disponible sur : https://www.cairn.info/revue-les-cahiers-du-numerique-2016-3-page-15.htm (23/05/2018)

La commune fait effectivement partie de la vallée de l'Arbéroue (doc.20) : « *Entre lande et montagne, la vallée de l'Arberoue (…) présente un visage serein de collines verdoyantes piquetées de fermes à colombages et de villages un peu endormis, mais non dénués de charme. (…) L'Arberoue prend sa source à Hélette et se jette dans la Joyeuse à La Bastide-Clairence (quartier Pessarou).* »[35] La commune appartient également à la vallée de la Joyeuse.



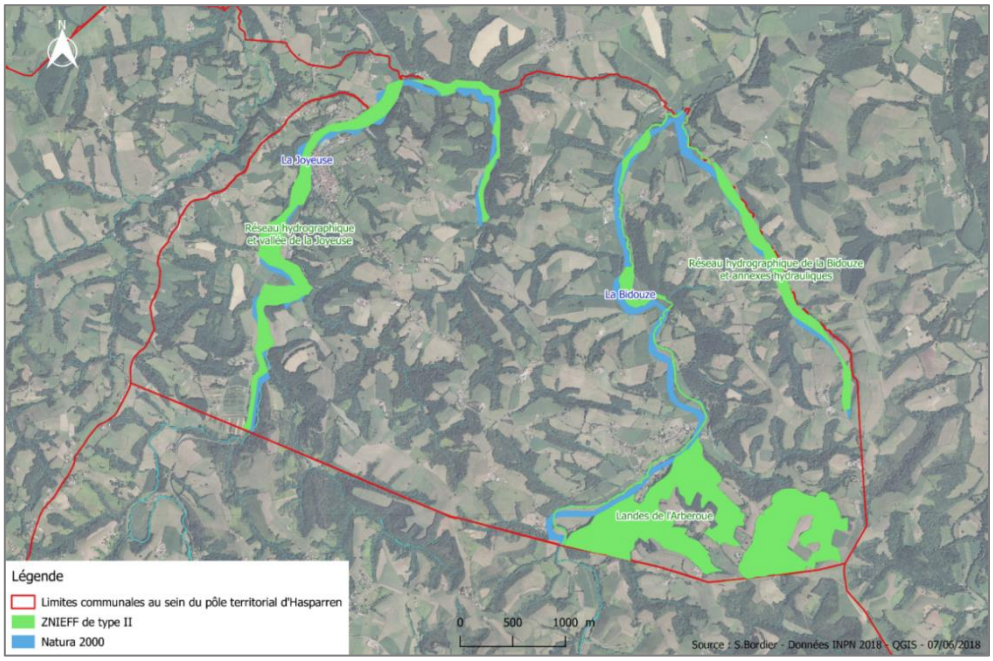

*Document 20 : Des unités paysagères diversifiées - Artelia. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal*

La commune est dotée d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II[36]. Ce sont de « *grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes* » selon l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN). Nous y retrouvons le réseau hydrographique et la vallée de la Joyeuse pour ses critères d'intérêts patrimoniaux comme écologiques : oiseaux, flore... Il existe également le réseau hydrographique de la Bidouze pour ses intérêts patrimoniaux mais aussi pour des critères fonctionnels comme la fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales. Enfin, une partie des Landes de l'Arberoue s'y trouve aussi, grâce à ses critères patrimoniaux comme la préservation des reptiles et ses fonctions de rôle naturel de protection contre l'érosion. Il existe également une zone NATURA 2000 sur les secteurs de La Joyeuse et de la Bidouze. Selon l'INPN, Natura 2000 a été « *mis en place en application de la Directive « Oiseaux » datant de 1979 et de la Directive « Habitats » datant de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts*

[35] CHALANDRE, Muriel. COUTURIER, Régis. SUCERE Véronique. « *Pays Basque 3 – Basse-Navarre* » [**en ligne**]. **In** Lonely Planet, 2013, 62p. Disponible sur : https://books.google.fr/books?id=YWCa0lNxvTkC&dq=vall%C3%A9e+de+l%27arb%C3%A9roue+caract%C3%A9ristiques&hl=fr&source=gbs_navlinks_s (04/07/2018)

[36] Les ZNIEFF de type I correspondent à des « secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ».

*enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.* » Natura 2000 regroupe plusieurs zones, celle de La Bastide Clairence est classée en Zones Spéciales de Conservation (ZSC) « *visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive « Habitats".* » (INPN) Au sein de cette zone, se situent La Bidouze et la Joyeuse. On remarque sur la carte ci-dessous (doc.21) que ces zones de protection traversent le centre-bourg, notamment la zone Natura 2000 de la Joyeuse et la ZNIEFF II du réseau hydrographique et de la vallée de la Joyeuse. Le centre-bourg est donc doté d'un patrimoine naturel mais qui ne présente pas de risque naturel, notamment des risques d'inondation puisque selon la DREAL Aquitaine, La Bastide Clairence ne fait pas partie des Territoire à Risques importants d'Inondation (TRI).




*Document 21 : Protection de l'environnement à La Bastide Clairence - S.Bordier*

### 2.2.3. Des sols peu artificialisés

La commune est principalement caractérisée par la présence de terres agricoles (56%) et par les forêts (39%) (doc.22). Cela signifie que 95% des sols ne sont pas artificialisés. Ce taux est également observé à l'échelle du pôle territorial. La part de terres agricoles correspond alors avec la part d'agriculteurs dans la commune qui est également importante. Bien que les surfaces en eau et zones humides ne représentent que 0,2% des sols, ils occupent 41% du territoire du pôle d'Hasparren, sachant que La Bastide Clairence représente 9% du pôle. Cela peut expliquer pourquoi La Bidouze et la Joyeuse sont protégées par une ZNIEFF et par une zone Natura 2000. La commune est donc assez peu artificialisée puisque ces espaces représentent 5,2% du territoire communal en 2009 alors qu'ils représentent en 2015, 9,4% du territoire français métropolitain, selon le Ministère de la transition écologique et solidaire.

| Occupation du sol | La Bastide Clairence | | Pôle territorial de Hasparren | |
|---|---|---|---|---|
| | En hectares | En % | En hectares | En % |
| **Forêts** | **913,78 Ha** | **38,9 %** | **11 136,25 Ha** | **41,5 %** |
| **Territoires agricoles** | **1 307,45 Ha** | **55,7 %** | **14 131,27 Ha** | **52,6 %** |
| Terres arables | 308,11 Ha | 13,1 % | 2 142,75 Ha | 8,0 % |
| Prairies | 978,04 Ha | 41,7 % | 11 866,7 Ha | 44,2 % |
| Territoires principalement occupés par l'agriculture | 3,92 Ha | 0,2 % | 33,41 Ha | 0,1 % |
| Vergers et petits fruits | 17,13 Ha | 0,7 % | 82,11 Ha | 0,3 % |
| Vignobles | 0,25 Ha | 0,0 % | 6,30 Ha | 0,0 % |
| **Surfaces en eau et zones humides** | **3,83 Ha** | **0,2 %** | **9,37 Ha** | **0,0 %** |
| Cours et voies d'eau | 3,83 Ha | 0,2 % | 4,38 Ha | 0,0 % |
| Plans d'eau | 0 Ha | 0,0 % | 3,48 Ha | 0,0 % |
| Zones humides (marais) | 0 Ha | 0,0 % | 1,27 Ha | 0,0 % |
| **Territoires artificialisés** | **123,17 Ha** | **5,2 %** | **1 580,86 Ha** | **5,9 %** |
| Tissu urbain continu | 5,19 Ha | 0,2 % | 95,38 Ha | 0,4 % |
| Tissu urbain discontinu | 89,34 Ha | 3,8 % | 1 076,65 Ha | 4,0 % |
| Zones industrielles, commerciales ou d'équipements | 3,53 Ha | 0,2 % | 94,47 Ha | 0,4 % |
| Réseau routier | 20,55 Ha | 0,9 % | 203,26 Ha | 0,8 % |
| Aéroport | 0 Ha | 0,0 % | 1,39 Ha | 0,0 % |
| Carrières, décharges et chantiers | 1,46 Ha | 0,1 % | 61,92 Ha | 0,2 % |
| Espaces verts urbains | 1,89 Ha | 0,1 % | 37,84 Ha | 0,1 % |
| Equipements sportifs et de loisirs | 1,21 Ha | 0,1 % | 9,95 Ha | 0,0 % |

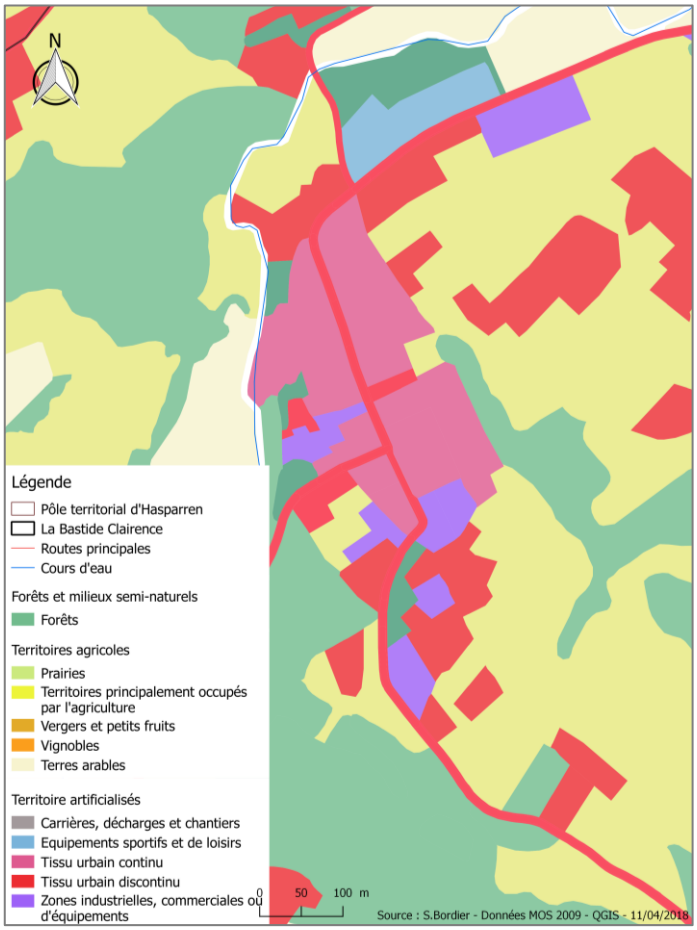
*Document 22 : Occupation des sols de La Bastide Clairence en 2009 – Données MOS 2009 – QGIS – S.Bordier – 11/04/2018*

On remarque que le centre-bourg de La Bastide Clairence est composé principalement de tissu urbain, qu'il soit continu ou discontinu[37] (doc.23). En revanche, le tissu urbain continu n'est situé qu'au niveau du centre-bourg, ce qui présente une force pour ce centre puisqu'il représente l'unique centralité de la commune. En effet, l'urbanisation s'est principalement effectuée autour du centre-bourg de La Bastide Clairence, mais aussi tout au long de la route départementale 123 (doc.24), reliant notamment le village avec Saint-Palais. Le village s'est aussi urbanisé sur cet axe, au sein du quartier Pessarou.

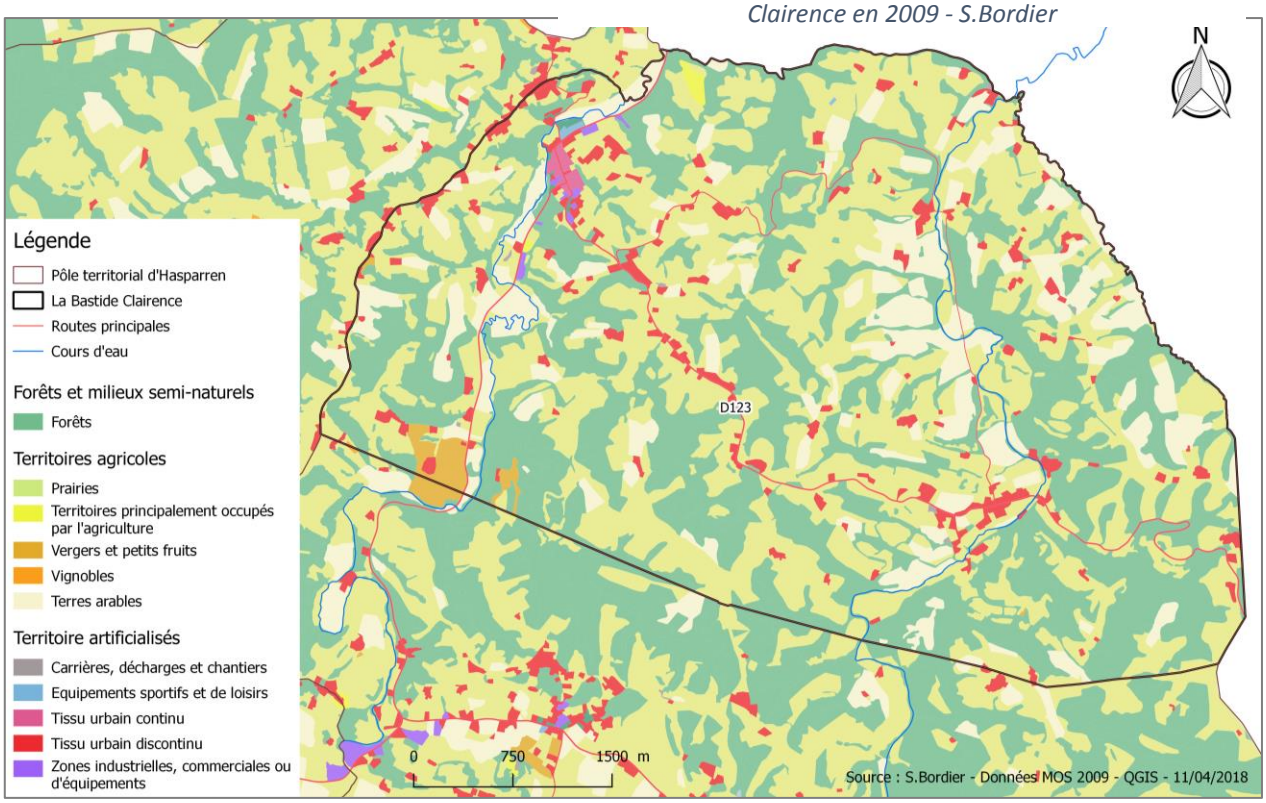
Grâce au centre-bourg qui se démarque par un tissu urbain continu, la commune répond ainsi à l'un des objectifs présentés par le PLUi du pôle territorial d'Hasparren qui est de « *Préserver*

[37] D'après Corine Land Cover, le tissu urbain continu se caractérise par des « *Espaces structurés par des bâtiments et les voies de communication. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes représentent plus de 80 % de la surface totale. La végétation non linéaire et le sol nu sont exceptionnels.* » Le tissu urbain discontinu correspond quant à lui à des « *Espaces structurés par des bâtiments. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes coexistent avec des surfaces végétalisées et du sol nu, qui occupent de manière discontinue des surfaces non négligeables*. »

*et gérer l'interface entre espaces agricoles et espaces urbains et afin d'assurer la pérennité et le développement de ces exploitations* ».




*Document 23 : Occupation du sol du centre-bourg de La Bastide Clairence en 2009 - S.Bordier*




*Document 24 : Occupation du sol à La Bastide Clairence en 2009 - S.Bordier*

## 2.3. Une dynamique de construction raisonnée au sein d'un marché immobilier actif

Comme nous le disions précédemment, les dynamiques internes à la commune et au centre-bourg concernent également le bâti existant puisque c'est un élément essentiel dans le cadre de vie des habitants. L'objectif de cette partie est de percevoir de manière générale si les logements sont accessibles à tous ou seulement à une partie de la population. Cela s'observe à travers la taille des logements, l'évolution de l'urbanisation, le prix du marché immobilier ainsi que les coûts d'entretien qui varient selon l'ancienneté du bâti.

### 2.3.1. Caractéristiques du bâti

En 2016, la commune dénombre 679 logements d'après les bases fiscales Majic[38]. Les maisons de la commune ont été construites selon deux styles différents. Certaines maisons ont un style labourdin (doc.25), c'est-à-dire avec des colombages ou pans de bois rouges ou verts. D'autres ont plutôt un style navarrais (doc.26), avec des pierres autour des ouvertures et sur les coins des murs.

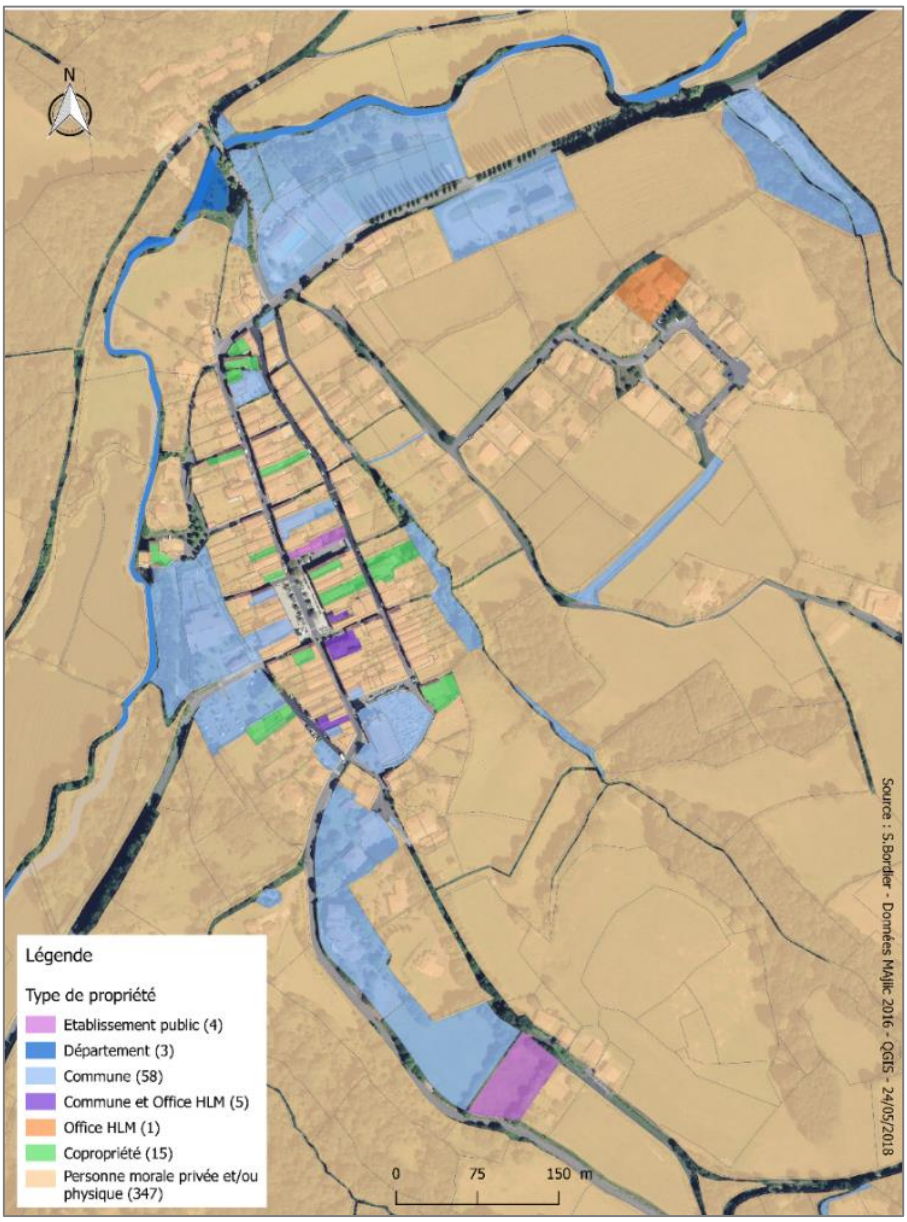
*Document 25 : Maison style labourdin – S.Bordier – 17/04/2018*

*Document 26 : Maison style navarrais – S.Bordier – 17/04/2018*

La plupart des parcelles sont privées à La Bastide Clairence puisque 93,6% d'entre elles appartiennent à une personne morale privée et/ou physique et 0,9% à des copropriétés. Ces dernières sont plus nombreuses dans le centre-bourg puisqu'elles représentent 3,5% des

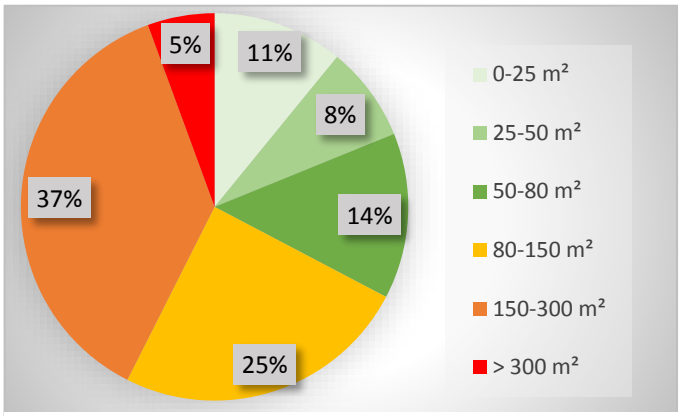
[38] L'insee compte 561 logements dans la commune en 2014.

logements dans ce périmètre (doc.27). La commune détient 4,8% des parcelles sur l'ensemble de La Bastide Clairence et 13,4% des parcelles uniquement dans le centre-bourg. On peut également noter que l'EPFL a investie dans des parcelles à La Bastide Clairence dont deux en centre-bourg. Les projets envisagés dans ces bâtis seront évoqués plus tard.

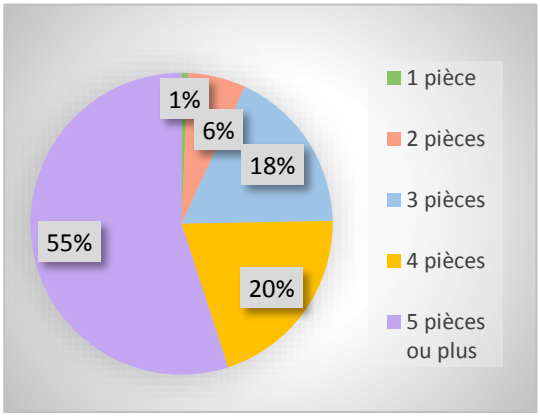



*Document 27 : Type de propriété du bâti dans le centre-bourg de La Bastide Clairence en 2016 - S.Bordier*

La commune est dotée principalement de grands logements (plus de cinq pièces) et très peu de logements de 2 pièces et moins (doc.28). La part importante des logements ayant plus de 5 pièces corrèle ainsi avec la part du bâti dont la surface totale est supérieure à 80m², soit 67% (doc.29).



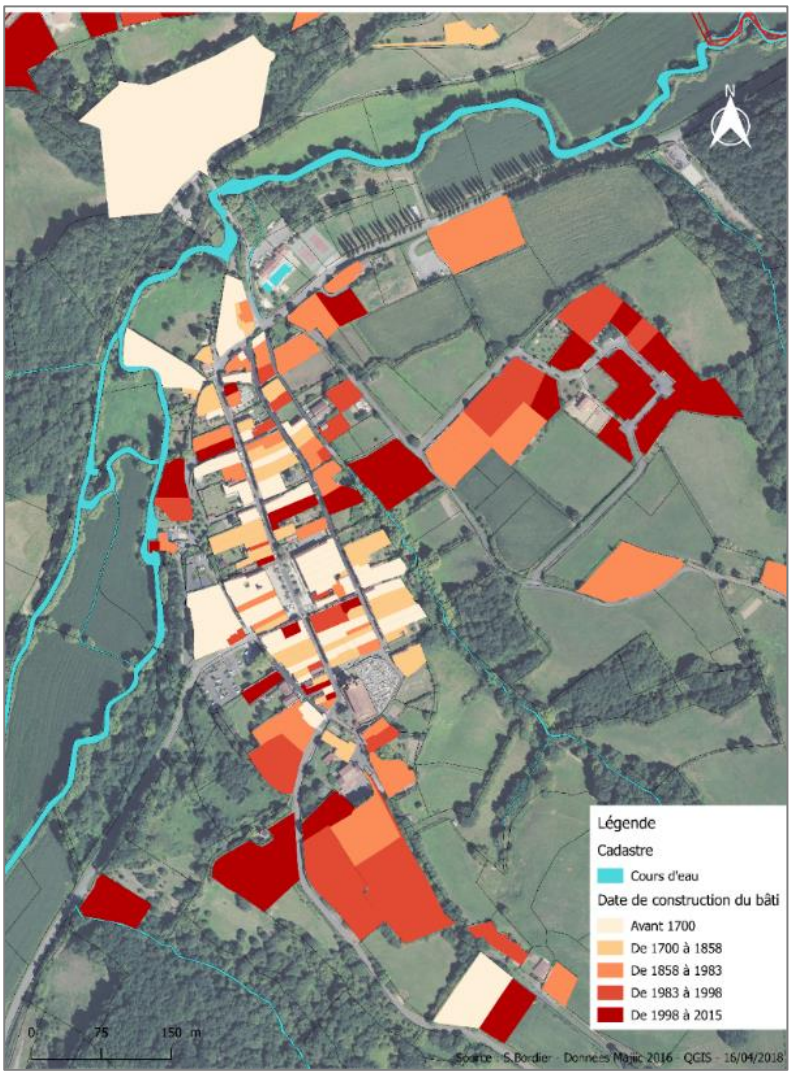

*Document 28 : Surface du bâti à LA Bastide Clairence en 2016 – Données Majic 2016 – S.Bordier – 25/05/2018*



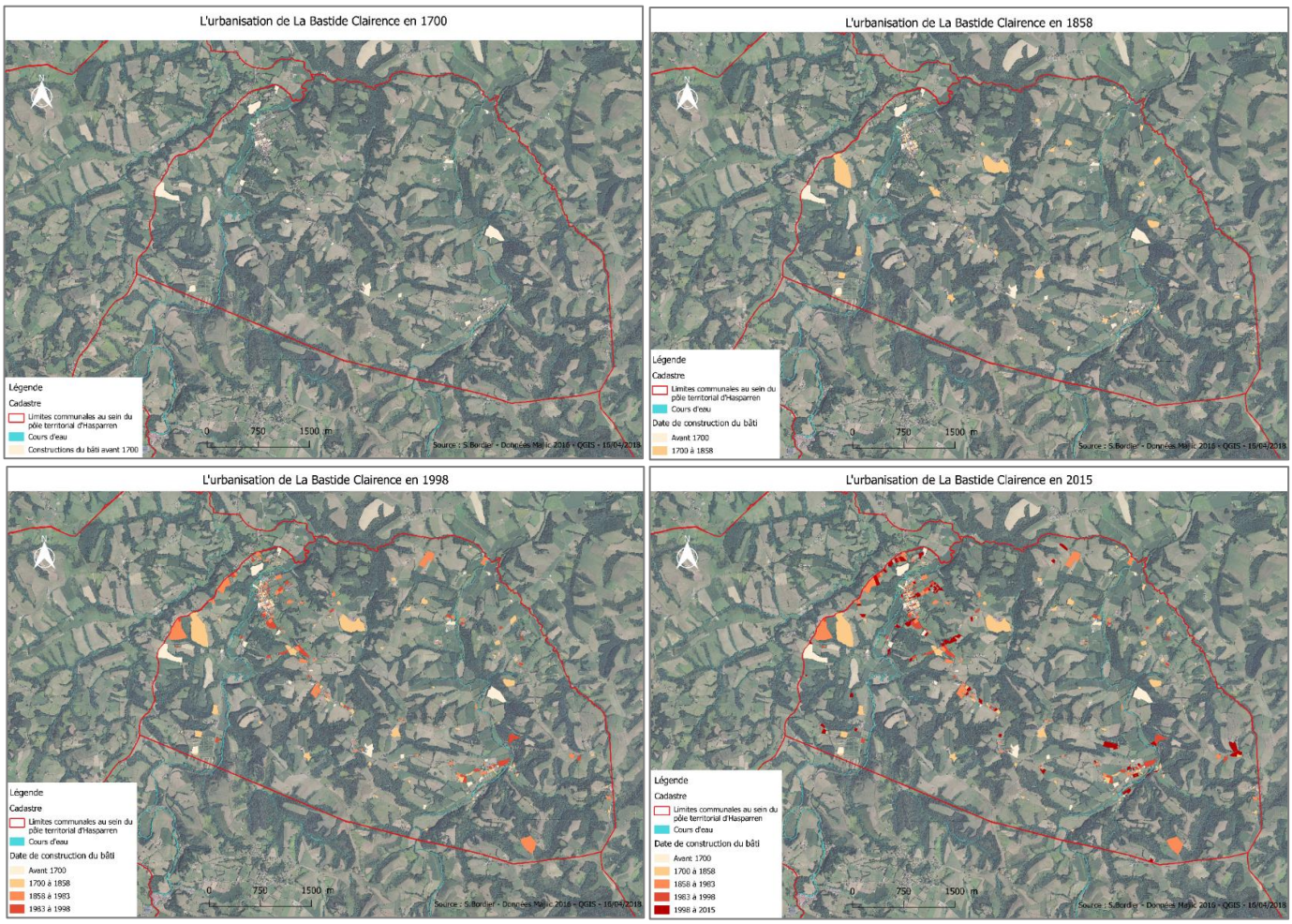

*Document 29 : Nombre de pièces par logement à La Bastide Clairence en 2014 - Données Insee 2014 - S.Bordier - 25/04/2018*

### 2.3.2. Une urbanisation relativement contrôlée

Un logement sur cinq y a été construit entre 1983 et 1998, soit en 15 ans et 60% du bâti à La Bastide Clairence a plus de 30 ans. Comme nous l'avons déjà souligné, on observe également sur le document 31, l'évolution de l'urbanisation du centre-bourg de la commune (doc.30), puis le long de la route D123, jusqu'au quartier Pessarou. Dans le centre-bourg, 43% des logements ont été construits depuis 1998.



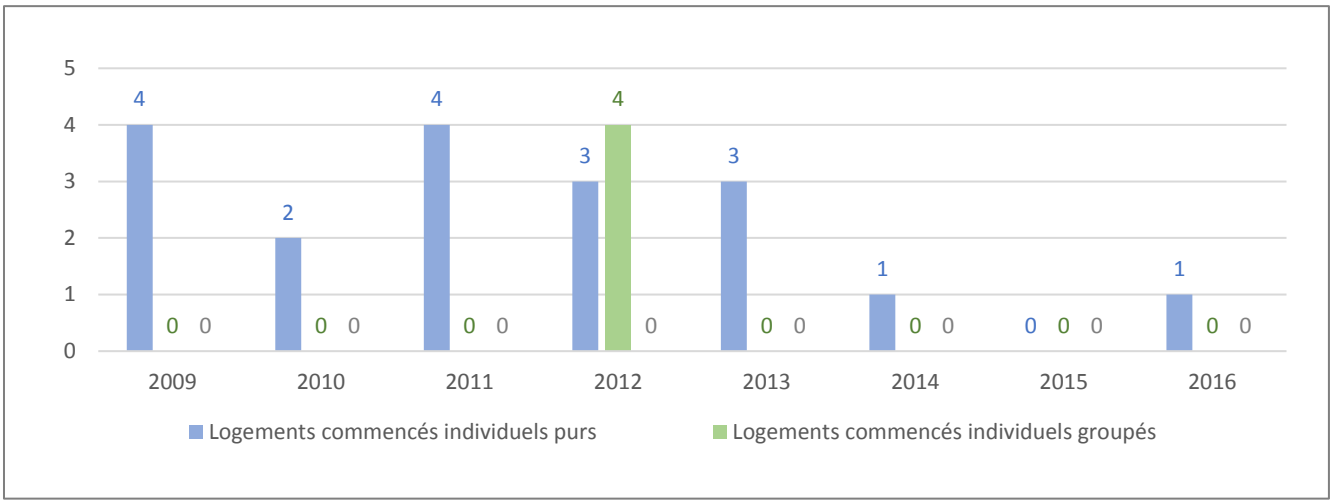

*Document 30 : Années de construction du bâti dans le centre-bourg de La Bastide Clairence en 2016 - S.Bordier*




*Document 31 : L'urbanisation de La Bastide Clairence entre 1700 et 2015 - S.Bordier*

Le rythme de construction à La Bastide Clairence est relativement faible. Entre 2009 et 2016, seulement 22 logements ont été commencés selon Sitadel2, soit trois logements par an en moyenne, qu'il s'agisse de logements individuels purs, groupés ou collectifs[39] (doc.32). En revanche, dans les communes voisines, ce nombre est plus élevé : 594 logements ont été commencés à Hasparren, 186 à Briscous et 47 à Ayherre (commune ayant la même densité de population qu'à La Bastide Clairence). Nous notons un pic de construction en 2012, avec 3 logements individuels purs et 4 logements individuels groupés.

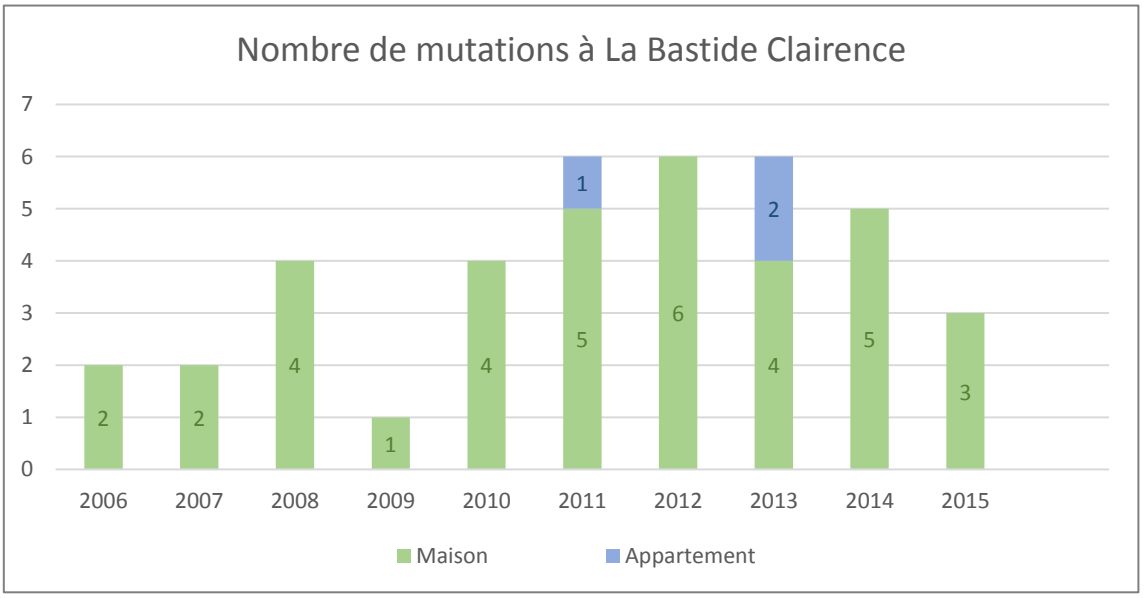
[39] Selon Sit@del2, « *Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison). Les logements individuels groupés ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels. Un logement individuel pur a fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement. Un logement collectif est un logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.* »




*Document 32 : Nombre de logements commencés à La Bastide Clairence entre 2009 et 2016 - Données Sit@del2 – Excel - S.Bordier - 25/05/2018*

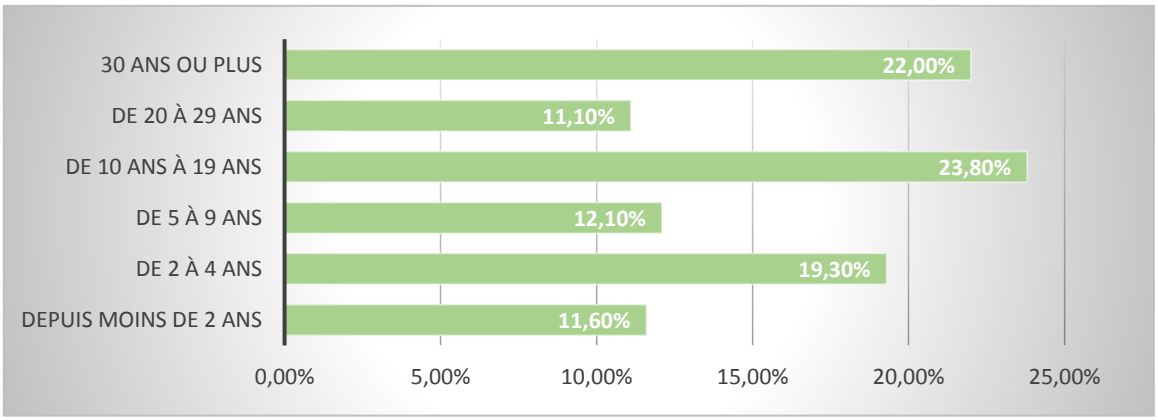
### 2.3.3. Un marché immobilier actif

Entre 2006 et 2015, 39 logements ont fait l'objet d'une mutation, dont principalement des maisons (92%), comme on peut le voir sur le document 33. On remarque alors que très peu d'appartements sont vendus, même s'ils représentent 29% des logements à La Bastide Clairence, selon l'Insee. 7% des logements à La Bastide Clairence ont été vendus au cours de ces sept années. Les années 2011, 2012 et 2013 ont été les plus propices aux mutations des logements, soit 6 par an, alors qu'il n'y en a eu qu'une seule en 2009. Le nombre de constructions et donc d'emménagements dans la commune a été le plus important au cours de ces trois années.



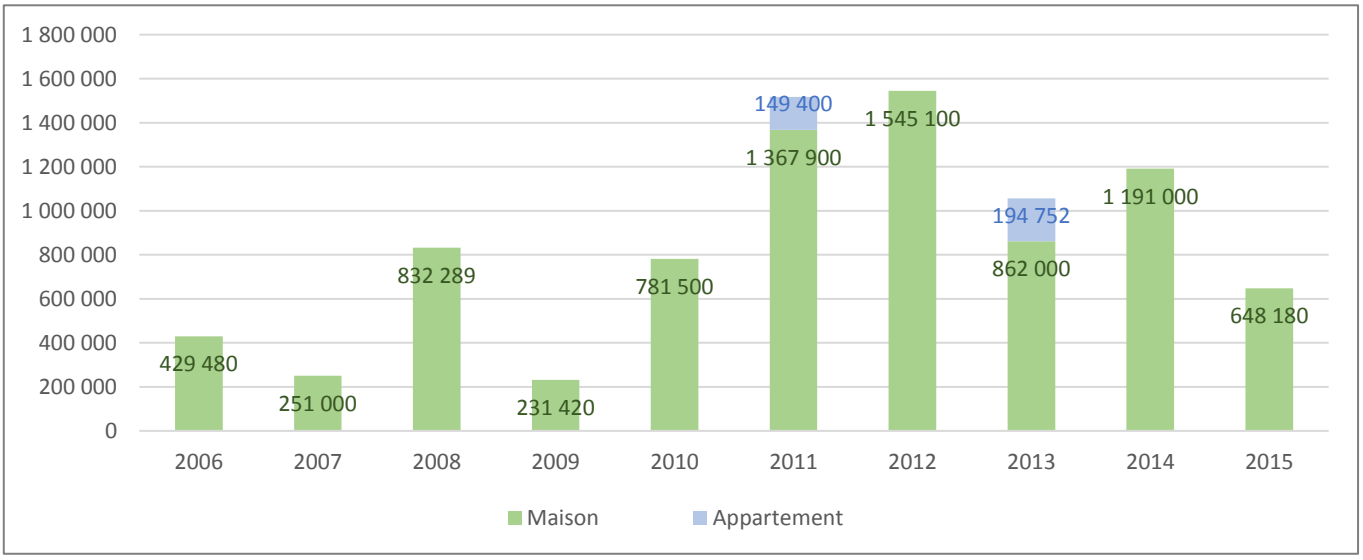

*Document 33 : Nombre de mutations à La Bastide Clairence entre 2006 et 2015 – Données DVF – Excel – S.Bordier – 25/05/2018*

Les emménagements à La Bastide Clairence sont plutôt réguliers, même si un peu moins d'un quart des habitants a emménagé depuis plus de 30 ans dans la commune et un autre quart entre 1995 et 2004 (doc.34). Toutefois, presqu'un habitant sur cinq a emménagé entre 2010 et 2012.



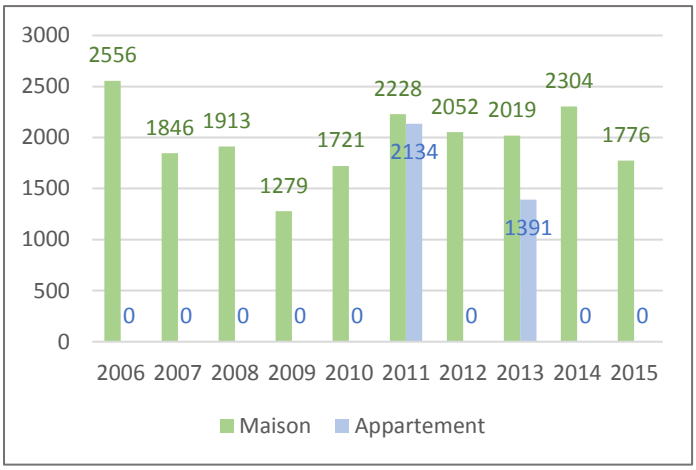

*Document 34 : Ancienneté d'emménagements des ménages en 2014 à La Bastide Clairence – Données Insee 2014 – Excel – S.Bordier – 24/04/2018*

Le marché immobilier de la vente est particulièrement fluctuant sur la commune (doc.35). En effet, on observe que, en toute logique, le montant total des transactions est le plus important les années où le nombre de vente a été le plus élevé, à savoir après 2010. Cela correspond principalement au développement de construction de logements sur la commune en 2011, 2012 et 2013. On observe un volume financier de transactions immobilière particulièrement important en 2011 et 2012 lié aux constructions, et qui tend à diminuer depuis en raison des faibles constructions et aux mutations après 2013. On note en 2009, une chute des transactions, qui s'explique par la crise immobilière nationale.




*Document 35 : Somme des valeurs foncières des mutations à La Bastide Clairence entre 2006 ey 2015 – Données DVF – Excel – S.Bordier – 25/05/2018*

Etant donné le peu d'appartements vendus entre 2006 et 2015, il est difficile de comparer le prix de l'immobilier des appartements au m². Nous notons toutefois une baisse de 34,8% du prix au m² de l'immobilier entre 2011 et 2013 (doc.36). Ce pourcentage est à nuancer puisqu'il est basé sur uniquement trois appartements. Concernant les maisons, c'est en 2006 que le prix de l'immobilier au m² a été le plus fort entre 2006 et 2015 puisqu'il a atteint 2 556 €, alors qu'en 2009, après la crise financière, il est passé à 1 279 €. Malgré cette chute en 2009 et 2010, on observe depuis 2011 une augmentation du prix de l'immobilier au m² dans la commune.




*Document 36 : Prix de l'immobilier au m² en € à La Bastide Clairence entre 2006 et 2015 – Données DVF – Excel – S.Bordier – 28/05/2018*

A la Bastide Clairence en 2018, le prix moyen au m² d'un appartement est de 2 144 € et de 2110 € pour une maison[40]. Les prix au m² de l'immobilier sont similaires à ceux de Hasparren, alors qu'il s'agit d'une plus grande ville, les maisons y sont même plus chères à La Bastide Clairence puisqu'elles sont à 2047 € au m² à Hasparren. Par rapport aux Pyrénées-Atlantiques, les prix du village sont moins élevés pour les appartements et plus important pour les maisons. En effet, le prix moyen au m² d'un appartement dans le département est de 2757 €, et de 2071 € pour une maison. Finalement, les prix de l'immobilier à La Bastide Clairence sont similaires à ceux d'Hasparren et des Pyrénées-Atlantiques, soit à son territoire d'appartenance.

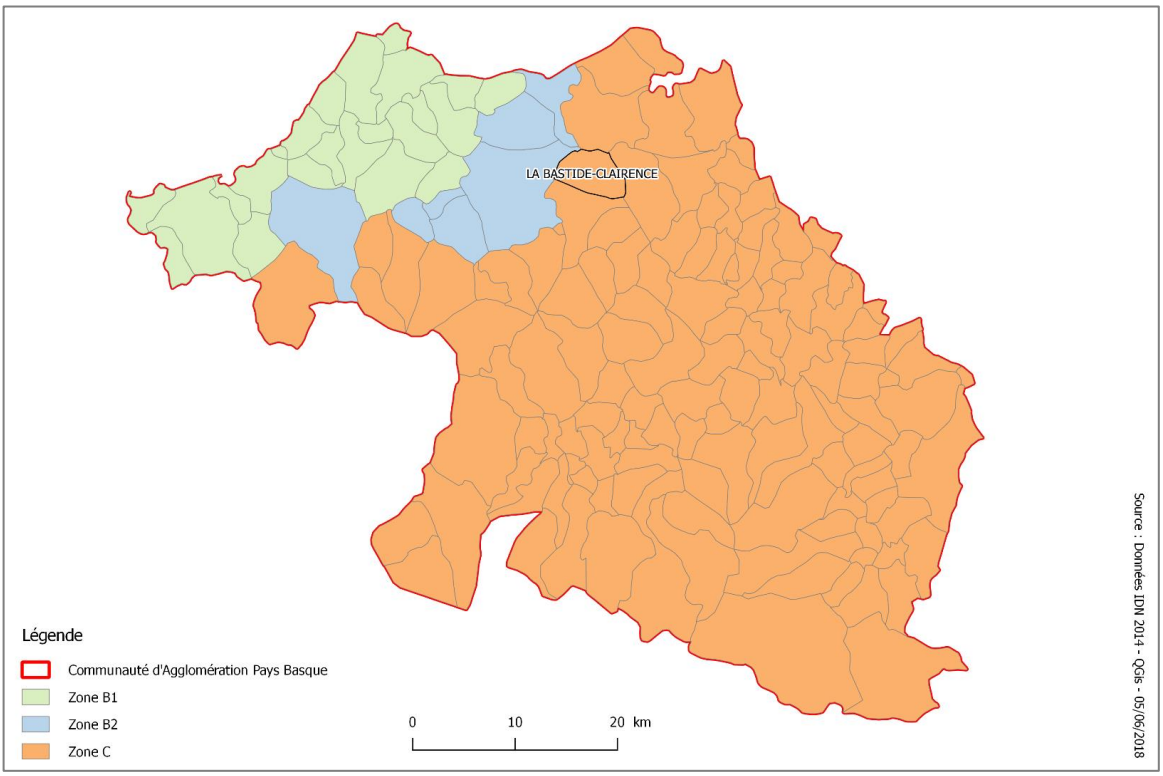
Pour approfondir la réflexion sur l'immobilier, il a semblé pertinent d'analyser les ventes et locations publiées sur les sites internet. Par exemple, nous avons effectué ces recherches sur le Bon Coin[41]. Parmi les 9 972 annonces publiées en mai 2018 sur le site internet dans les Pyrénées-Atlantiques concernant les ventes immobilières (maisons et appartements), 10 sont situées à La Bastide Clairence (voir annexe 8). Il y a autant d'annonces de ventes immobilières sur le site à La Bastide Clairence qu'à Ayherre, commune voisine et de même densité de population, mais beaucoup moins à Hasparren où 80 annonces ont été publiées. Parmi les 10 annonces de la commune, toutes concernent des maisons. Les propriétaires vendent tous leur maison avec les services d'une agence immobilière, mais ils ne font jamais appel à la même d'une maison à une autre. Les maisons en vente ont une surface comprise entre 105 m² et

[40] Meilleurs Agents. Prix immobilier [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/pyrenees-atlantiques-64/ (11/05/2018)

[41] Le Bon Coin est un site internet créé en 2006, sur lequel particuliers et professionnels publient des annonces gratuitement. Ces dernières peuvent concerner plusieurs catégories : emploi, immobilier, multimédia, matériel professionnel, véhicule, vacances, loisir, service, maison, autres. 28 millions d'annonces sont actuellement en ligne dont 800 000 sont publiées chaque jour et 27,6 millions de visiteurs visitent le site chaque mois.

650 m² et la surface moyenne des maisons en vente sur Le Bon Coin dans la commune est de 241,9 m². Elles sont vendues à un prix compris entre 250000€ et 1 577 000€ et le prix moyen est de 548 430€. En ce qui concerne les locations, 3 804 annonces étaient déposées en mai 2018 dans les Pyrénées-Atlantiques. A La Bastide Clairence, 6 en sont dénombrées : 3 appartements et 3 maisons (voir annexe 9). Parmi ces 6 locations, 5 passent par une agence immobilière dont trois par SARL ADP, basée à Bayonne. Ces logements ont une surface comprise entre 45 m² et 170 m², dont le loyer varie entre 450 € et 680 € par mois charges comprises.

La tension du marché immobilier à échelle locale a été classée par un zonage A, B et C en 2003. « *En matière de logement, la tension d'un marché immobilier local est définie par le niveau d'adéquation sur un territoire entre la demande de logements et l'offre de logements disponibles. Une zone est dite « tendue » si l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande (en termes de volume et de prix). A contrario, une zone est détendue si l'offre de logements est suffisante pour couvrir les besoins en demande de logements* »[42], sachant que la zone A bis est la plus tendue et que la zone C est la plus détendue (voir annexe 10). Dans les Pyrénées-Atlantiques, le marché immobilier est majoritairement détendu, soit en zone C ou B2, comme la majorité de la CAPB (doc.37). La commune est également classée en zone C, donc en zone détendue.




*Document 37 : Zonage de loyers dans la Communauté d'Agglomération Pays Basque - S.Bordier*

[42] Ministère de la cohésion des territoires, [**en ligne].** Disponible sur : http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement (consulté le 05/08/2017)

La Bastide Clairence présente donc des prix immobiliers comparables à ceux d'Hasparren ou plus largement des Pyrénées-Atlantiques. Pourtant, il serait plus compréhensible que l'immobilier soit moins cher étant donné qu'elle est classée en zone C, alors qu'Hasparren est classé en zone B2, soit dans une zone où le marché est censé être plus cher. De même, si la majorité du département est également classé en zone C, certaines villes font remonter la moyenne des prix de l'immobilier comme Biarritz ou Saint-Jean-de-Luz, comme on peut le voir sur le tableau ci-dessous (doc.38).

| | Maison | Appartement |
|---|---|---|
| **Biarritz** | 4 447 € | 5 067 € |
| **Saint-Jean-de-Luz** | 4 361 € | 5 011 € |
| **Bidart** | 4 348 € | 4 386 € |
| **Ciboure** | 4 075 € | 4 295 € |
| **Anglet** | 4 023 € | 3 552 € |
| **Urrugne** | 3 245 € | 3 512 € |
| **Bayonne** | 3 136 € | 2 844 € |
| **Hendaye** | 3 100 € | 3 466 € |
| **La Bastide Clairence** | 2 110 € | 2 125 € |
| **Hasparren** | 2 056 € | 2 208 € |

*Document 38 : Prix moyen au m² des villes les plus chères dans le Pays Basque - Données Meilleursagents - S.Bordier - 05/07/2018*

On peut donc affirmer que les prix immobiliers de la commune sont plutôt élevés par rapport à la taille de la commune et son zonage de loyer. On peut alors supposer que cela est dû, entre autre, au fait qu'elle soit localisée dans le Pays Basque, ce qui lui génère une attractivité à travers la culture et l'image véhiculée de cette région. On remarque effectivement que les communes du Pays Basque, comme La Bastide Clairence ou Ayherre présentent des prix de l'immobilier plus chers que dans le Béarn par exemple. En effet, si on prend l'exemple de Lagor, commune située au centre des Pyrénées-Atlantiques, côté Béarn, dont la taille et nombre d'habitants sont similaires à ceux de la commune étudiée, les prix de l'immobilier sont moins chers puisqu'ils sont de 1017 € au m² pour une maison, soit deux fois moins chers qu'à La Bastide Clairence. De plus, cette dernière est située à proximité de l'autoroute A64 (7 minutes en voiture) qui permet de rejoindre rapidement Bayonne et les villes alentours. Cela

présente donc un avantage, surtout pour les Bastidots qui travaillent sur cette zone. Par ailleurs, le fait d'être une bastide et d'être parmi les Plus Beaux Villages de France fait de cette commune, un village dont le patrimoine est à protéger. Ce dernier nécessite alors un entretien qui demande du temps et de l'argent. Effectivement, si les acteurs interrogés ne sont pas tous d'accord sur le fait que l'immobilier coûte cher dans le village, et que certains pensent que c'est normal qu'il le soit puisque de manière générale, l'immobilier « *(…) est cher au Pays Basque* » (Entretien n°4, 04/06/2018), tous sont d'accord sur le fait que l'entretien du patrimoine et des vieilles maisons coûte financièrement très cher, que ce soit pour les rénover ou pour l'adapter aux besoins actuels comme l'électricité :

> « *(…) les jeunes, ils ont pas les moyens d'entretenir les vieilles maisons donc ils font reconstruire avec des matériaux modernes (…) avec quelques colombages aussi mais qui coûtent beaucoup moins cher et qui sont pas fait pareil. (…) Mais des bâtiments comme ça (vieilles maisons), je sais pas quel jeune aurait les moyens de racheter et de l'entretenir ? Ça c'est la difficulté. (…) Donc bon le patrimoine si on veut le garder, faut trouver des financements. Faut aider les gens et les inciter à le faire. (…) A côté c'est une très belle maison, c'est magnifique, avec des espaces aussi mais c'est en train de tomber en ruine. (…) Toutes ces vieilles maisons, ça coute cher pour tout, pour chauffer, c'est trois fois le prix. (…) Mais on a quand même fait en sorte de réduire les couts de tout, le plus bas possible. On a investi dans des pompes à chaleur réversibles, (…) chauffage par le sol au rez-de-chaussée, les éclairages LED, on a à peu près tout ce qui diminue les consommations d'énergie mais y'a une limite qui vient de la maison. (…) La maison date de plus de 400 ans donc au niveau de l'entretien on est limités aussi et faut garder l'aspect tel quel. (…) c'est contraignant, on est tenus par les bâtiments de France dans le périmètre où on est.* » (Entretien n°6, 05/07/5018)

Face à ce constat et ces difficultés, les gérants de Maison Marchand ont écrit et envoyé une lettre (voir annexe 11) à la députée des Pyrénées-Atlantiques et à Stéphane Bern, nommé par le président de la République, Mr Macron, pour répondre à la *« mission d'identification du patrimoine immobilier en péril et de recherche de solutions innovantes pour assurer le financement des travaux indispensables, en liaison avec les services du ministère de la Culture chargés des monuments historiques. »*[43] Ces hébergeurs et habitants de la commune voulaient faire passer le message suivant :

> *« L'objet de mon courrier est de vous alerter sur la difficulté technique et financière de maintenir le patrimoine dans le respect des règles fixées par l'état.*

[43] Ministère de la Culture. Mission d'identification du patrimoine immobilier en péril - mission "Stéphane Bern« [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.culture.gouv.fr/Nous-connaitre/Missions-et-consultations-publiques/Mission-d-identification-du-patrimoine-immobilier-en-peril-mission-Stephane-Bern (09/07/2018)

*Nous allons prochainement stopper notre activité d'accueil en chambre d'hôtes qui devient trop aléatoire, trop concurrencée à la baisse par les méthodes des sociétés de l'économie numérique comme AirBnB ouBooking.com etc. (…)*

*Comment espérer conserver le patrimoine de nos villes et villages si les habitants ne peuvent plus assumer les coûts inhérents à l'entretien de ces vieux bâtiments ? Le risque est réel de développer une situation dans laquelle les bourgs classés deviendraient des musées vides d'habitants. »*[44]

Il est donc intéressant de voir que les habitants se préoccupent de l'avenir de leur village et de son patrimoine, et surtout qu'ils sont moteurs dans la revitalisation, à travers le souhait d'entretenir et d'habiter les vieilles maisons bastidotes. Finalement, le prix bien qu'il soit assez élevé, n'est pas l'enjeu principal de l'immobilier à La Bastide Clairence, c'est plutôt le prix des rénovations qu'engendreront l'achat d'une de ces maisons. Ainsi, il serait pertinent d'agir en faveur de ce patrimoine qui risque d'être abandonné peu à peu à cause des travaux qu'il génère. Nous pouvons également noter que la Députée des Pyrénées-Atlantiques leur a répondu et a également contacté *« Monsieur Jacques Mézard, Ministre de la cohésion des territoires et Madame Françoise Nyssen, Ministre de la culture afin d'attirer leur attention sur ce sujet délicat et les prier de mettre en œuvre des solutions rapides et efficaces afin que les propriétaires de bâtiments remarquables n'assument pas seuls la préservation de notre patrimoine architectural. »*[45]

## 2.4. Une part importante de logements inoccupés au moins une partie de l'année

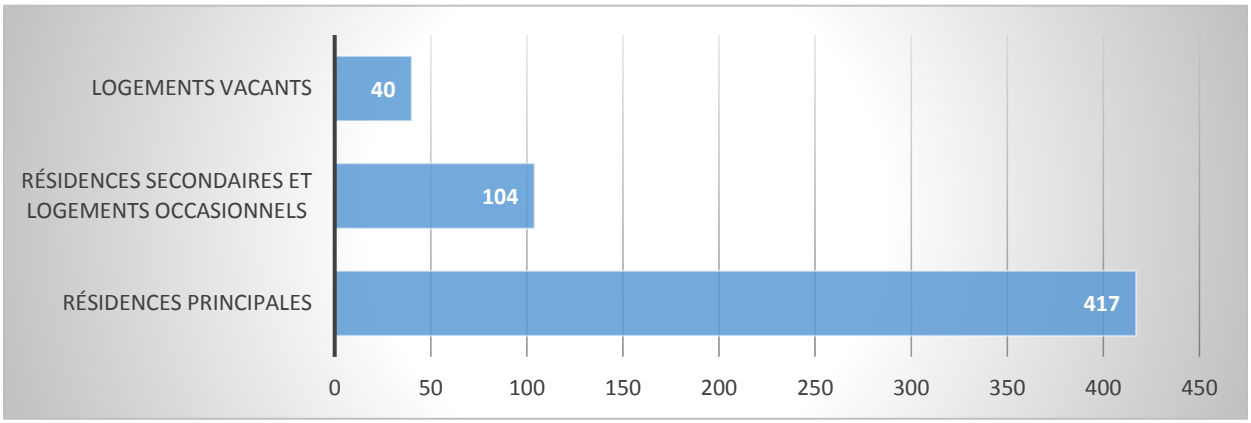
Il s'agit dans cette partie, de confirmer ou pas l'hypothèse émise concernant la vacance de logements : le patrimoine bâti peut également présenter des signes de dévitalisation du centre-bourg. A la Bastide Clairence, ces signes s'observent à travers la vacance de logements mais aussi par le nombre de résidences secondaires.

### 2.4.1. Une part importante de résidences secondaires[46]

Parmi les 561 logements recensés par l'Insee en 2014 à La Bastide Clairence, 74,4% sont des résidences principales, 18,5% sont des résidences secondaires et enfin, 7,1% d'entre eux sont vacants (doc.39). Cela signifie qu'un quart des logements du village est vide au moins une partie de l'année puisqu'ils sont soit vacants, soit en résidences secondaires. Le taux de vacance est similaire à celui observé dans les Pyrénées-Atlantiques (7,9% en 2014), mais le

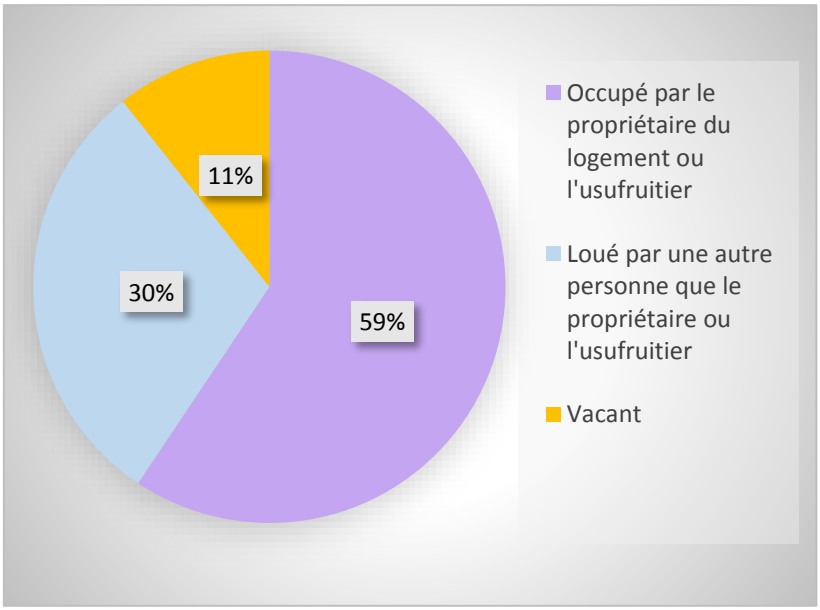
[44] Courrier des gérants de Maison Marchand à Florence Lasserre-David, Députée des Pyrénées-Atlantiques et à Stéphane Bern. 3 mai 2018, La Bastide Clairence (voir annexe 12).
[45] Courrier de Florence Lasserre-David, Députée des Pyrénées-Atlantiques aux gérants de Maison Marchand. 02 juillet 2018, Paris.
[46] Les données Majic ne renseignent pas sur les le type de logement (résidence principale, résidence secondaires ou logement vacant). Nous utilisons alors les données Insee pour le type de logement.

taux de résidences secondaires est plus important de 5 points pour la commune étudiée par rapport aux Pyrénées-Atlantiques.

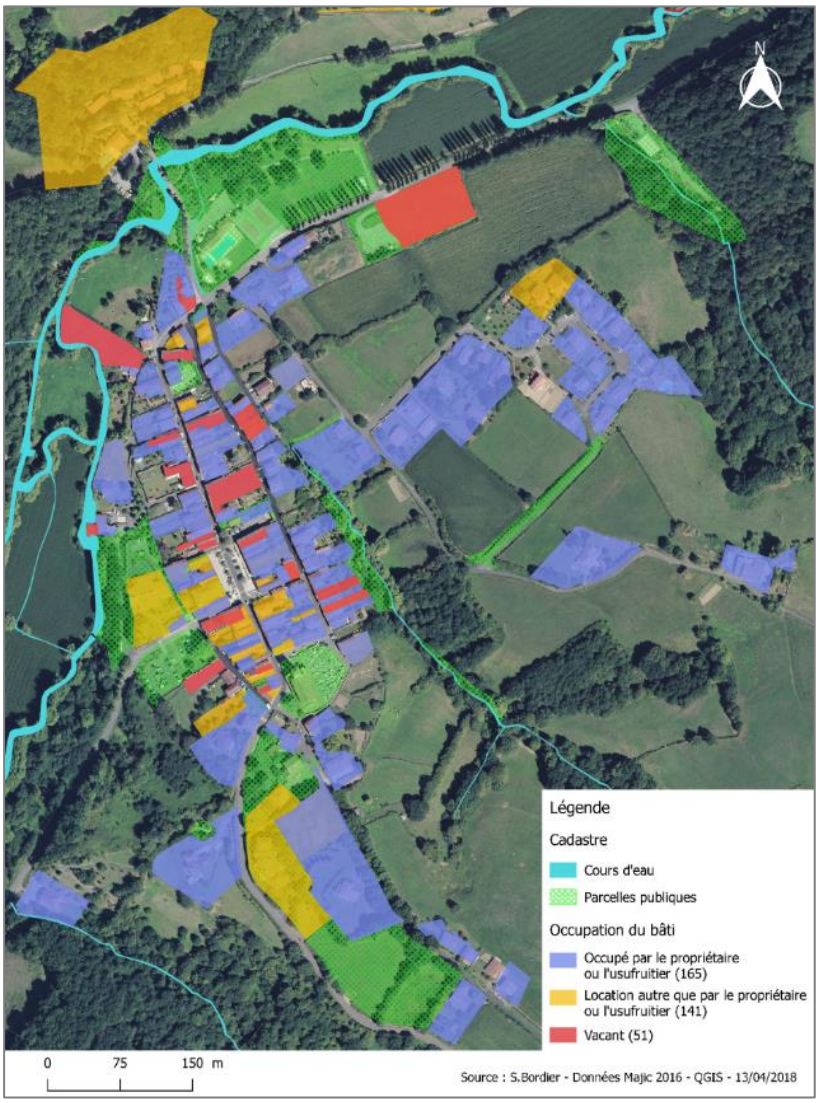



*Document 39 : Types de logements à La Bastide Clairence en 2014 – Données Insee 2014 – S.Bordier – 09/05/2018*

Selon les données Majic 2016, plus de la moitié des logements est occupée par les propriétaires respectifs ou les usufruitiers, et plus d'un tiers est loué par une autre personne que le propriétaire ou l'usufruitier (doc.40 et 41). Enfin, 11% du bâti est vacant.



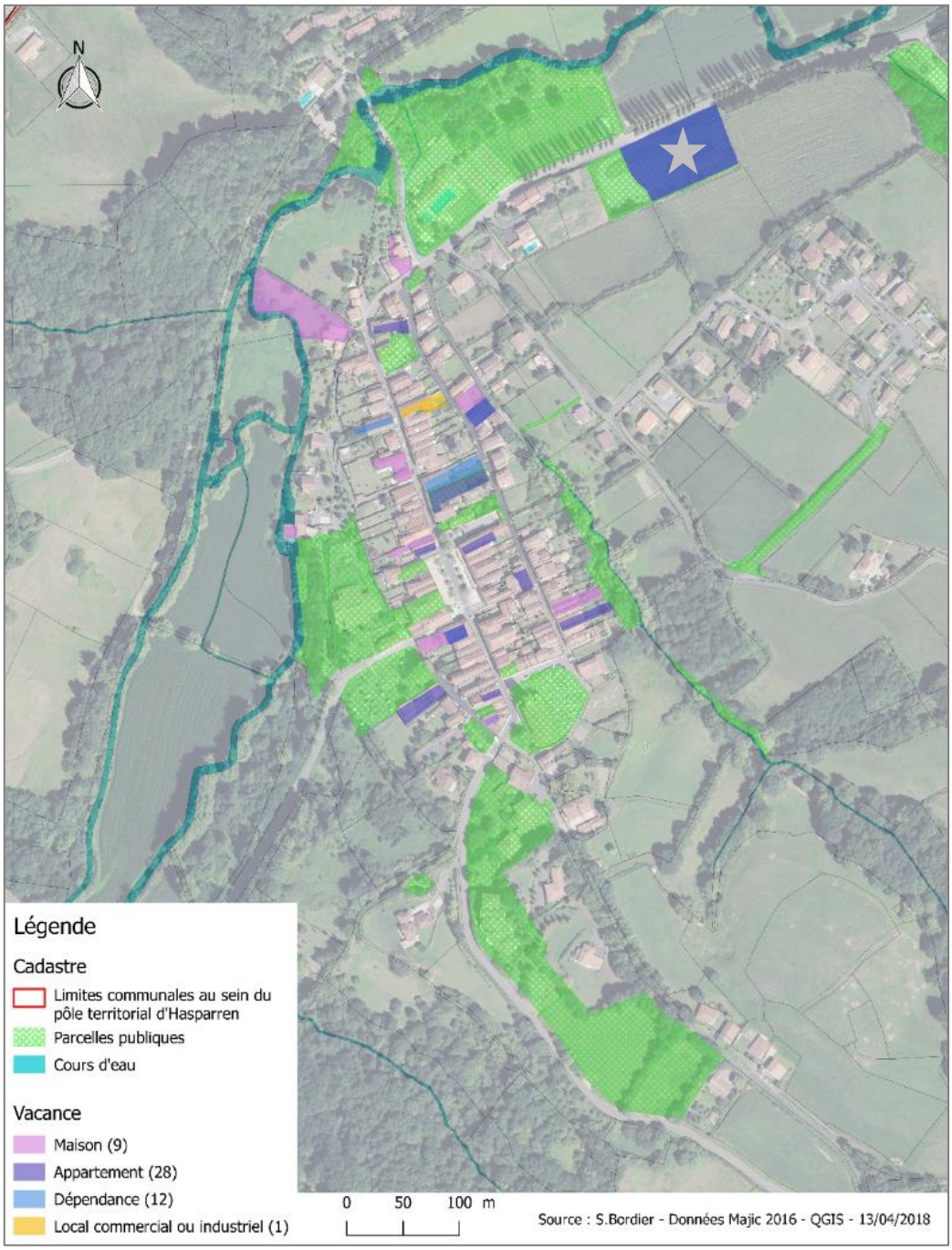

*Document 40 : Occupation du bâti à La Bastide Clairence en 2016 – Données Majic 2016 – S.Bordier – 15/04//2018*




*Document 41 : Statuts d'occupation du bâti dans le centre-bourg de La Bastide Clairence en 2016 - S.Bordier*

### 2.4.2. Une vacance de logement importante localisée dans le centre-bourg

D'après les données Majic, 72 logements sont vacants à La Bastide Clairence, ce qui représente 11% du bâti. 69,4% des logements vacants sont situés dans le centre-bourg (doc.42). Pour une meilleure lisibilité de la localisation du parc vacant, les logements ont été représentés à la parcelle. Cependant, cette représentation peut cacher une situation plurielle, à savoir un lotissement collectif occupé, excepté pour un logement. Cette parcelle apparaitra alors sur la carte des logements inoccupés même si tout le bâtiment n'est pas concerné. C'est pourquoi un entretien a eu lieu avec le Maire de La Bastide Clairence afin qu'il nous renseigne plus précisément sur les parcelles et bâtiments réellement vacants ou non. C'est par exemple le cas de la parcelle avec l'étoile grise. La parcelle n'est pas entièrement vacante, d'autant plus que la gendarmerie y est localisée. Il s'agit seulement d'un appartement vacant parmi les autres.




*Document 42 : Localisation de la vacance selon le type de bâti en 2016 dans le centre-bourg de La Bastide Clairence - S.Bordier*

Ce sont principalement les appartements qui sont inoccupés puisqu'ils représentent 55,6% de la vacance dans la commune (doc.43). Parmi tous les appartements du village, 22,5% d'entre eux sont vacants. Les maisons et dépendances[47] représentent chacun 20,8% de la vacance. En

[47] Une dépendance « *correspond souvent à un garage que l'on ne peut pas inclure dans un autre local d'habitation* » selon Cerema. Il peut aussi s'agir d'une cave ou d'un abri à vélo.

revanche, les maisons vacantes représentent seulement 4,4% de toutes les maisons, alors que les dépendances représentent 15,8% des dépendances du village.

| Type de logement | Nombre de bâti vacant dans la commune | Pourcentage par rapport au nombre de bâtis vacants | Pourcentage par rapport au type de bâti, vacant ou pas | Pourcentage du type de bâti vacant en centre-bourg par rapport à la commune |
|---|---|---|---|---|
| **Maison** | 15 | 20,8% | 4,4% | 60% |
| **Appartement** | 40 | 55,6% | 22,5% | 70% |
| **Dépendance** | 15 | 20,8% | 15,8% | 80% |
| **Local commercial ou industriel** | 2 | 2,8% | 3% | 50% |

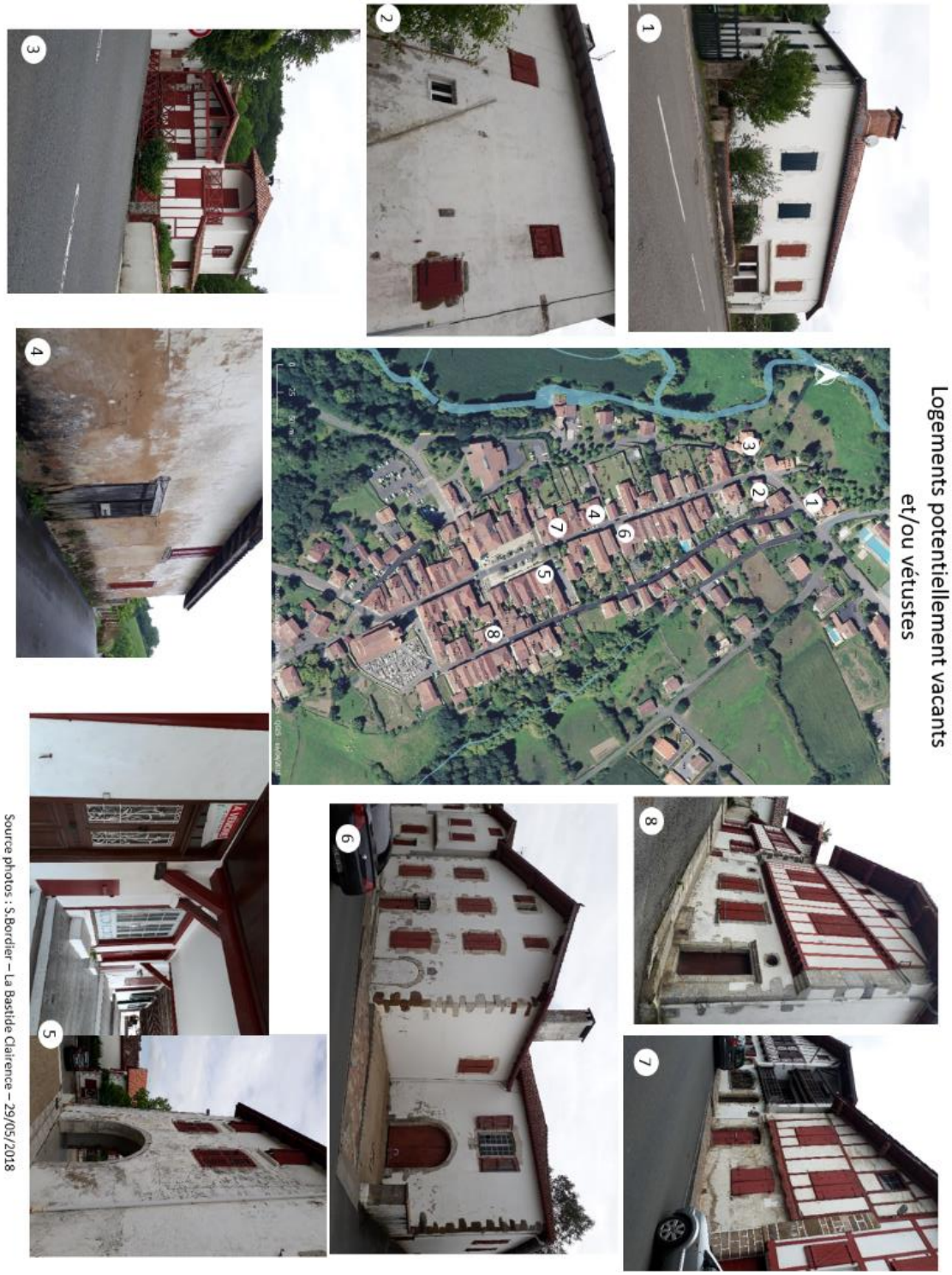
*Document 43 : Taux de vacance de logement à La Bastide Clairence et dans le centre-bourg - Données Majic 2016 - QGIS - S.Bordier - 20/06/2018*

De nombreux acteurs économiques ou habitants sont conscients de cette vacance : « *C'est fou le nombre de maisons fermées.* » (Entretien n°4, 04/06/2018) Certains ont des propos relativement forts :

> « *C'est insupportable, y'a des baraques quand on descend sur la place vers Bayonne, même en haut d'ailleurs, y'a pleins de baraques fermées. Et nous on galère à loger les artistes, et d'ailleurs aussi les gens, puis même des activités. (…) même par rapport à l'attrait du village quoi c'est très dommage. Ces volets sont fermés, les maisons commencent à se figer, on le sent, elles deviennent grises, enfin elles meurent quoi. (…) Des maisons comme ça dans une rue centrale comme ça, qui commencent à vriller un peu, ça sent pas bon quoi. On dirait que c'est un corps un peu malade quoi. Ça fait vraiment bizarre, elles sont pas rénovées. Un jour, on dirait qu'elles pourraient tomber. L'hôtel aussi.* » (Entretien n°3, 29/05/2018)

En fonction de la durée de l'inoccupation du logement, cela peut engendrer une dégradation plus ou moins conséquente et rendre à terme le bien plus difficile à vendre ou à louer. On peut effectivement voir sur la planche « Logements potentiellement vétustes et/ou vacants » (doc.46), que certains logements vacants sont aussi vétustes, comme la photo n°4. On y remarque également que ces logements sont situés un peu partout dans le centre-bourg. La gérante d'Usaina, Parfums et senteurs a également constaté la vétusté de certains bâtis : « *Après des maisons vétustes, oui, il y en a quelques-unes aussi. Juste ici [l'hôtel]. C'est vide, c'est euh, c'est super vétuste, y'a de la flotte qui coule enfin bon... Voilà il y en a quelques-unes*

*comme ça effectivement qui sont en très mauvaise état.* » Enfin, selon certains d'entre eux, la vacance est due en partie aux multiples résidences secondaires : « *Alors les logements vacants, il y en a pas mal parce que quelques familles sont là en résidences secondaires, donc effectivement des logements qui sont habités pendant un mois de l'année.* » (Entretien n°1, 29/05/2018). Le Maire de La Bastide Clairence a aussi évoqué cette cause : « *Le gros problème ici c'est qu'il y a beaucoup de résidences secondaires* ». Effectivement, comme nous l'avons noté précédemment, 18,5% du bâti dans la commune est en résidence secondaire.




*Document 44 : Planche "Logements potentiellement vacants et/ou vétustes" - S.Bordier – 30/05/2018*

L'enjeu de la vacance des logements est compliqué à gérer du fait que ce sont souvent des propriétés privées. Effectivement, à La Bastide Clairence, 7 logements vacants sur 10 sont en propriété privée. Il est donc difficile d'intervenir pour une collectivité car les propriétaires ne sont pas toujours prêts à agir ou à vendre leur logement. Selon une artisan d'art, « *ces gens-là ne souhaitent pas se défaire de leurs biens, ben parce qu'ils aiment avoir une maison de vacance et que quelque part c'est un petit capital auquel on tient et dont on ne veut pas se séparer. J'ai la sensation que ça fait partie de la mentalité des petits villages ruraux* » (Entretien n°5, 19/06/2018). La vacance est donc bien un facteur de dévitalisation puisque les logements ne sont pas forcément remis sur le marché immobilier une fois qu'ils sont inoccupés. Ainsi, l'enjeu de la revitalisation est effectivement de donner envie aux ménages de venir vivre dans du bâti ancien qui nécessite de l'entretien et parfois des travaux. Mais il s'agit avant tout de faire en sorte que logement puisse être loué ou vendu. Il serait également pertinent de diversifier le type d'habitat en proposant par exemple des loyers sociaux, ce qui répondrai à l'enjeu de diversité des logements du PLUi d'Hasparren : « *La diversité de logements proposés : accession à la propriété, locatif, social.* »

Nous avons choisi dans cette étude d'analyser le dynamisme du centre-bourg de La Bastide Clairence en étudiant tout d'abord les dynamiques internes, c'est-à-dire la vitalité démographique et la qualité du patrimoine architectural, bâti et naturel.
Cette première partie du diagnostic territorial a permis de mettre en exergue des dynamiques positives ainsi que des enjeux. Les points positifs relevés portent sur les dynamiques démographiques suite à une augmentation de la population qui est d'autant plus active vis-à-vis de l'emploi. De plus, il apparait que le patrimoine est protégé et mis en valeur au sein de cette bastide qui a su maitriser son urbanisation en préservant 95% de son territoire en zone non artificielle.
En revanche, quelques fragilités émergent. En effet, la population est vieillissante et le bâti ne semble pas correspondre à toute la population. Il s'avère que le marché immobilier est plutôt cher par rapport à la taille de la commune auquel s'ajoute un coût d'entretien élevé en raison de l'ancienneté des bâtis et de leurs tailles assez grandes. Enfin, l'hypothèse concernant la vacance se confirme puisqu'une grande partie des logements est vide au moins une partie de l'année. Si cette première analyse fait ressortir des forces et faiblesses, il est désormais important d'étudier les autres dynamiques qui concernent davantage les caractéristiques attrayantes du centre-bourg.

**Synthèse**

- Population en augmentation : + 33,9% en 32 ans, soit de plus de 1% par an.
- Part des 60-74 ans en augmentation de 36,8 points en 5 ans

- Taux de chômage de 6%, soit peu élevé par rapport aux autres territoires
- Part des retraités de 34%

- Patrimoine architectural protégé et typique des bastides
- Commune faisant partie des « Plus beaux villages de France » depuis 1994
- Patrimoine naturel protégé par les ZNIEFF et Natura 2000

- Commune peu artificialisée : 5,2% des sols sont exploités (9,4% en France métropolitaine) et 56% des sols sont agricoles
- Centre-bourg unique et homogène

- 60% du bâti a plus de 30 ans et 67% du bâti fait plus de 80m²,
- Arrivée de ménages fortement liée aux projets de construction : 1 habitant sur 5 a emménagé entre 2010 et 2012,
- Prix de l'immobilier plutôt élevés : 2 110 € au m² pour une maison et 2 125 € au m² pour un appartement,
- 1 logement sur 4 inoccupé au moins une partie de l'année,
- 69,4% des logements vacants se situent dans le centre-bourg.

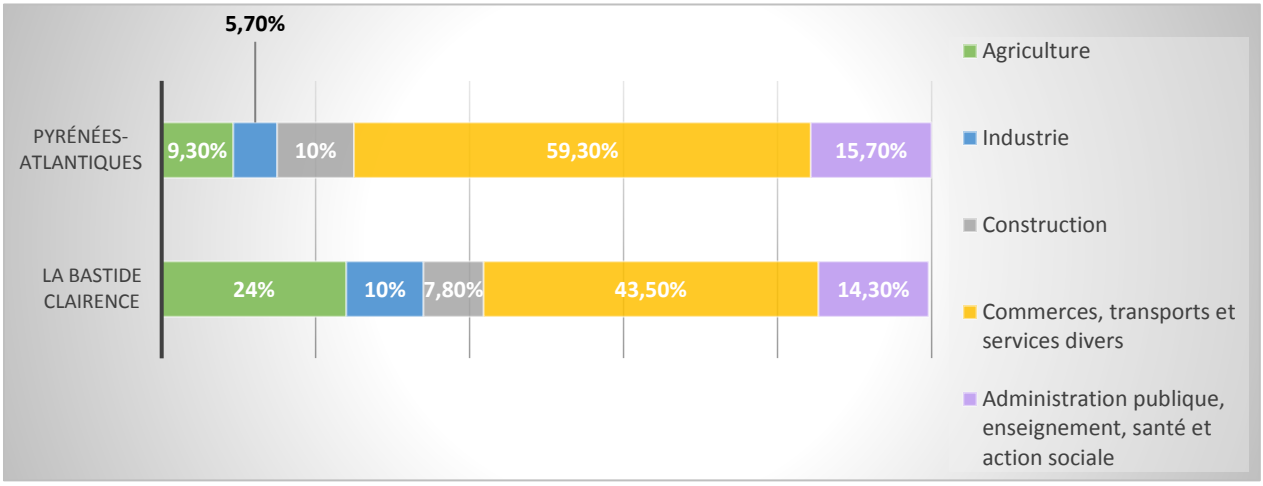
# PARTIE 3 - UNE DYNAMIQUE GENEREE PAR LA PRESENCE D'EQUIPEMENTS ET DE PROJETS LOCAUX, MEME SI LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE RESTE A CONFORTER

Afin de répondre totalement à la question « Comment peut-on analyser le dynamisme du centre-bourg de La Bastide Clairence et évaluer ses besoins à être revitalisé ? », cette partie va permettre de démontrer la troisième hypothèse émise. Celle-ci repose sur l'idée que le dynamisme, en plus des dynamiques plutôt internes concernant les habitants et le patrimoine architectural, bâti et naturel, s'analyse également par les caractéristiques attrayantes du centre-bourg. Celles-ci découlent de la façon dont le centre-bourg est animé, notamment grâce aux évènements organisés ainsi que l'activité commerciale et associative implantée. On peut notamment observer cette attractivité à travers la fréquentation touristique. Pour cela, nous allons analyser la situation économique et touristique du centre-bourg selon les secteurs plus ou moins développés. Nous nous intéresserons également aux équipements culturels, sportifs et de détente pour savoir si la commune est attractive en termes d'animation. Enfin, nous chercherons à savoir si le centre-bourg est facilement accessible et si la circulation est fluide et sécurisée.

## 3.1. Une activité économique qui repose essentiellement sur les commerces concentrés dans le centre-bourg

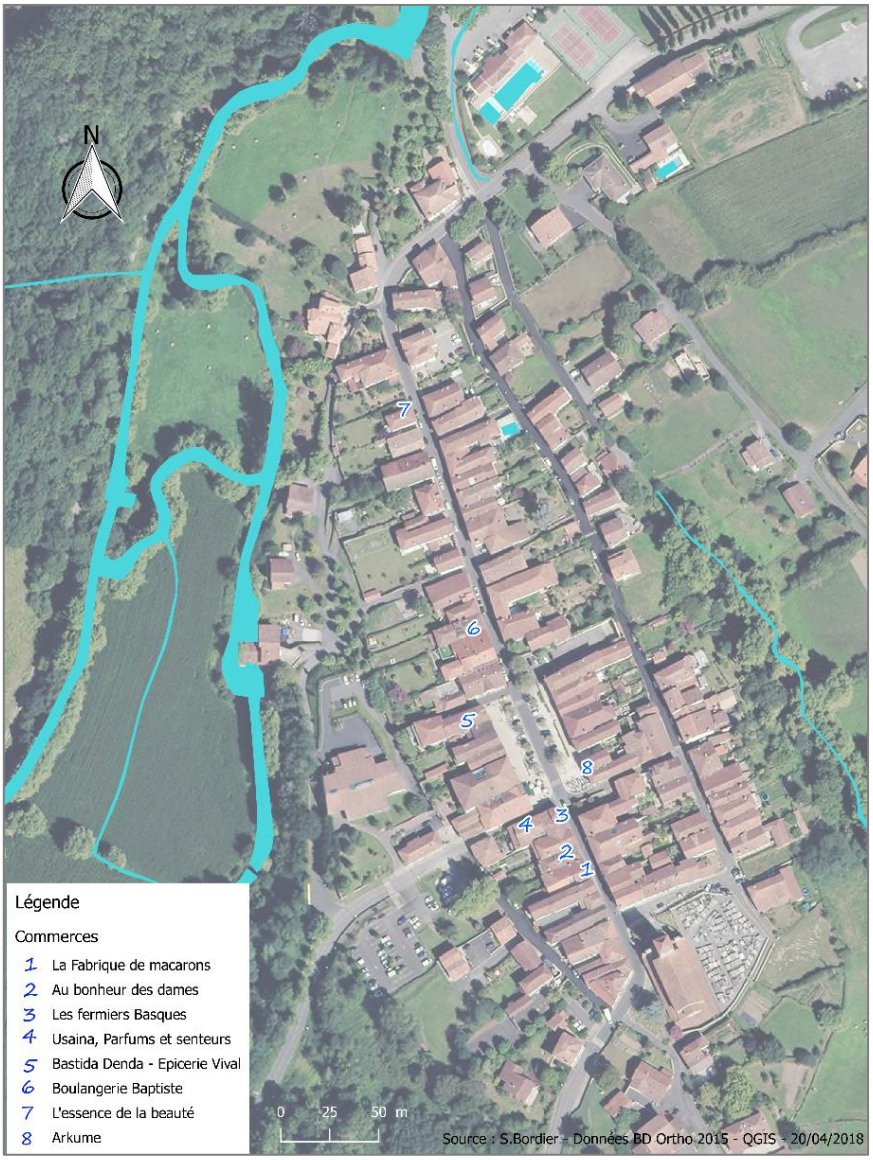
L'une des caractéristiques attrayantes d'un centre-bourg est son activité économique. Nous avons déjà pu remarquer que de nombreux agriculteurs habitent à La Bastide Clairence, nous pouvons ainsi supposer qu'ils travaillent également sur la commune.
A l'échelle du centre-bourg, les commerces font vivre cet espace et comme nous l'évoquions dans l'introduction, de nombreux centres-bourgs et centres-villes se dévitalisent lorsque leurs commerces disparaissent.
De plus, au vu de la part des personnes âgées, il est important de savoir si celles-ci ont accès à des services proches de chez elles.

L'agriculture ressort comme étant une activité économique importante à La Bastide Clairence, elle est deux fois plus élevée que dans les Pyrénées-Atlantiques (doc.46). Cela correspond avec la part d'agriculteurs présente dans la commune ainsi que la part des terres agricoles. De même, l'industrie présente un taux supérieur à celui du département lié à l'artisanat qui est parfois considéré comme de l'industrie. En revanche, les commerces, transports et services divers sont moins nombreux sur la commune, même s'ils représentent l'activité la plus importante dans la commune. A Ayherre, cette activité constitue 39,4% des activités.

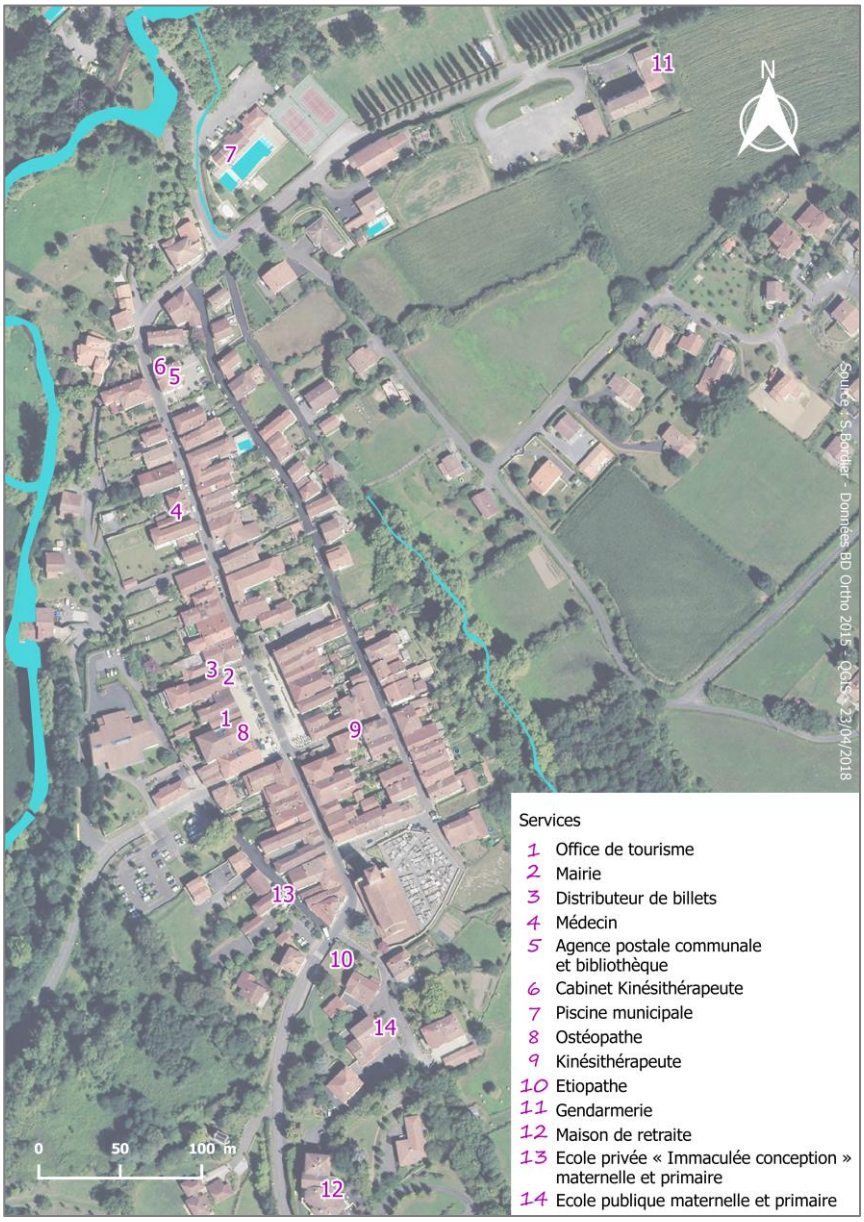



*Document 46 : Activités économiques de La Bastide Clairence en 2014 – Données Insee 2014 – Excel – S.Bordier – 07/04/2018*

Huit commerces et quatorze services sont dénombrés dans la commune et tous rassemblés dans le centre-bourg de La Bastide Clairence, constituant un réel atout pour l'attractivité de celui-ci (doc.45 et 48). Ceux-ci sont divers et de l'ordre du quotidien : boulangerie, produits locaux, épicerie, agence postale, bibliothèque, médecin, école, etc.



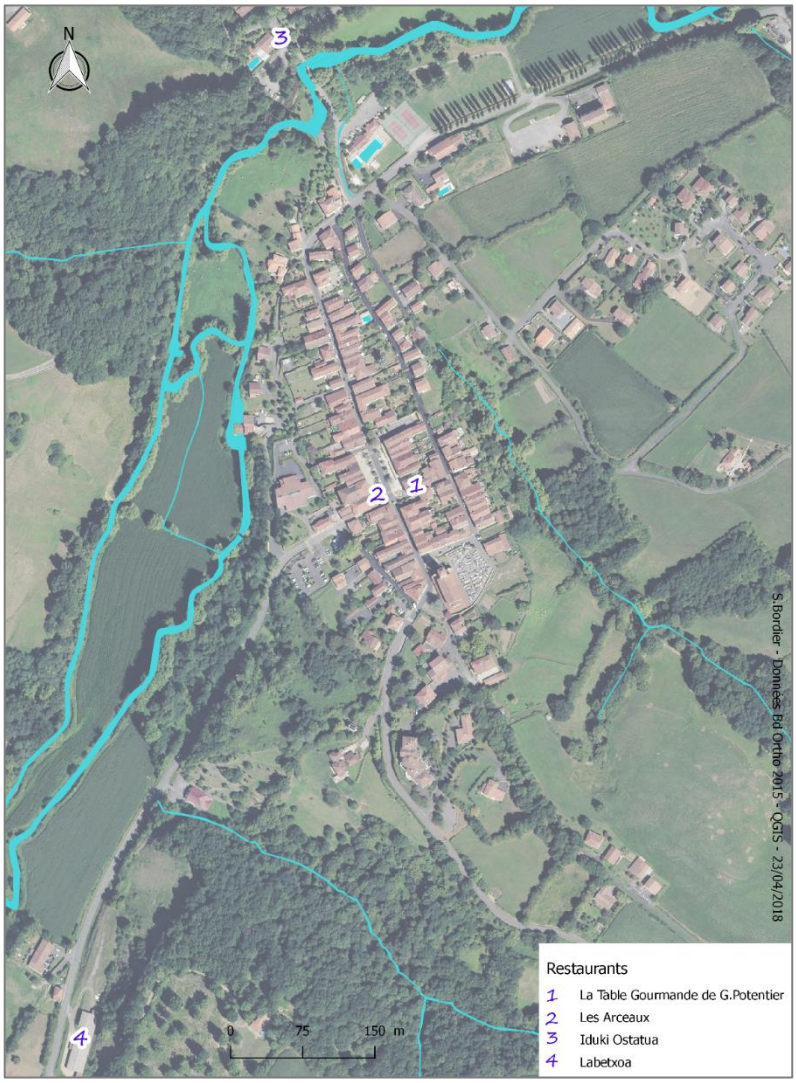

*Document 45: Localisation des commerces à La Bastide Clairence - S.Bordier*




*Document 48 : Localisation des services dans le centre-bourg de La Bastide Clairence - S.Bordier*

*Document 47 : La Poste de La Bastide clairence - S.Bordier – La Bastide Clairence – 17/04/2018*

Les quatre restaurants sont aussi concentrés dans le bourg (doc.50), mis à part Labetxoa qui est peu accessible à pied, mais plutôt en voiture ou en vélo. Afin de savoir si les restaurants du centre-bourg sont attractifs et appréciés par les touristes, il a semblé intéressant d'avoir l'avis des clients. En revanche, il s'est avéré compliqué d'interroger les consommateurs, d'abord car ils étaient peu nombreux lors des observations en mai, mais aussi parce qu'il aurait été délicat de les aborder lors du repas. Ainsi, nous avons préféré consulté le site Tripadvisor, qui est une entreprise américaine créée en 2000 et qui permet aux touristes de laisser des commentaires sur les activités, hôtels ou restaurants pour que d'autres voyageurs puissent lire les avis. Le site permet également de comparer les prix des hébergements et restaurants. Labetxoa n'a pas encore été noté sur ce site. Les autres ont une note entre 4 et 4,5/5. En tout, 434 avis ont été laissés sur les trois restaurants. Voici des exemples d'avis pour le restaurant Les Arceaux : « *De retour de nos promenades, la serveuse nous propose un plat unique, pas de choix, une assiette basque. Excellente !* » ; « *En vacances pour une semaine dans un gite de La Bastide Clairence, nous avons fait une belle découverte (…) tellement agréable que nous y sommes revenus le lendemain ... puis 2 soirs (…) Qualité irréprochable des mets proposés, produits frais et amour du métier*

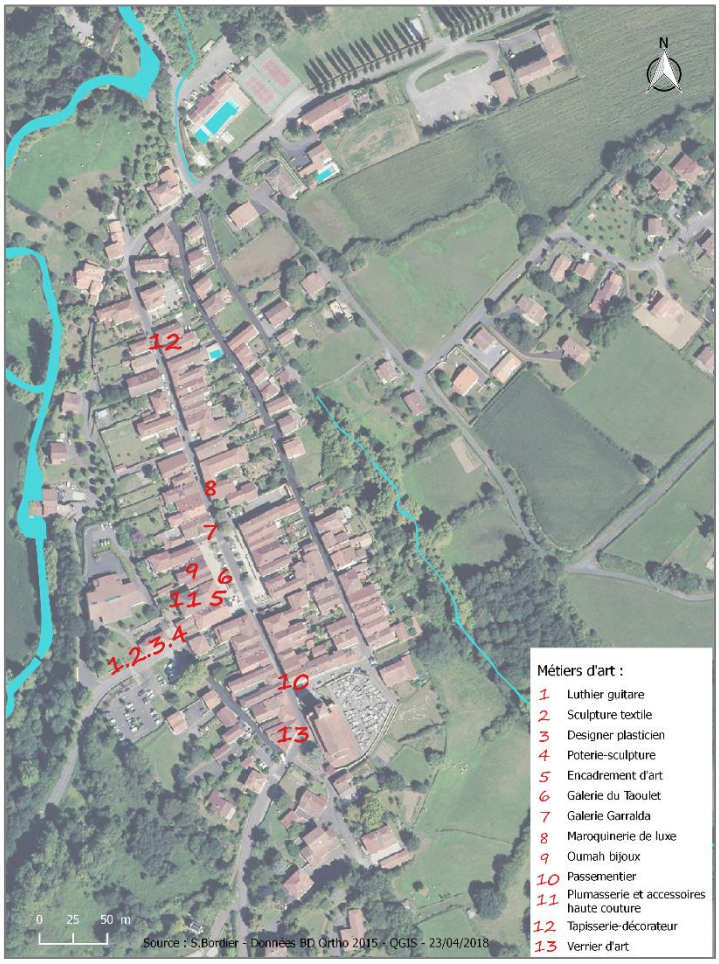



*Document 50 : Localisation des restaurants dans le centre-bourg de La Bastide Clairence - S.Bordier*

*Document 49 : Les Collines Iduki - S.Bordier – La Bastide Clairence – 17/04/2018*

*et du travail bien fait .... des prix très corrects ... le tout avec une convivialité vraie, beaucoup de finesse, d'humour et d'authenticité. Une belle image pour un village classé où il fait bon (…).* » Un client du restaurant La table Gourmande a laissé l'avis suivant : « *Que dire de cet établissement, sinon un service sans fausse note, une cuisine maison et goûteuse avec des produits de qualité. L'équipe est adorable, un vrai plaisir de déguster leur cuisine. Nous reviendrons c'est promis.* »

En plus des commerces et des services, La Bastide Clairence s'est orientée depuis sa fondation en 1312, vers le commerce puis vers l'artisanat. Selon un article publié le 1er aout 2013 dans le magazine Aquitaine Online, « *l'artisanat est fortement lié à l'histoire de La Bastide-Clairence. Que ce soit le travail du bois, ou des tisserands, la tradition du métal et de la forge, l'art du chocolat et des sucreries … Tous se sont établis à La Bastide-Clairence, et ont contribué à sa renommée.* » Aujourd'hui, 13 commerces sont destinés à l'artisanat. Ils sont tous situés dans le centre-bourg (doc.52).




*Document 52 : Localisation des métiers d'art dans le centre-bourg de La Bastide Clairence - S.Bordier*

*Document 51 : S.Bordier – La Bastide Clairence – 17/04/2018*

Selon un artisan, « L'*implantation d'artisans dans le village, elle n'est pas récente, ça date d'il y a 30 ans. C'était à l'époque une volonté communale. Donc le Maire, pour revitaliser le village, a décidé de lancer ce projet qui consistait à aider des artisans d'art à s'installer dans le village. Et la solution qu'il a trouvé pour aider les artisans, c'était de racheter*

*petit à petit des locaux et d'en faire des ateliers communaux. Donc on paye un loyer modique à la commune et petit à petit, il en est venu de plus en plus (des artisans). Ces artisans ont imaginé un temps fort dans l'année qui est l'ancien marché potier maintenant appelé marché céramiste. Et ça, ça perdure, ce marché il aura 25 ans la semaine prochaine. Ça fait 25 ans que l'association, qui ne s'est pas toujours appelée Arkua, mais le collectif d'artisans d'art, ça fait 25 ans qu'il existe. Elle s'est créée pour deux raisons majeures. Pour fédérer un peu tous ces artisans d'art, pour qu'il n'y ait qu'un seul interlocuteur entre eux et la Mairie, et pour porter ce projet de marché.* » (Entretien n°5, 19/06/2018) Le village est donc reconnu par son caractère artisanal : « *L'image du village est quand même positive. Il y a aujourd'hui d'excellents artisans au village. Y'a pas à rougir. Mais ils ne leur facilitent pas la vie avec l'activité économique. Mais le monde attire le monde. Il faut de l'activité, il faut de la vie. (…) Y'a un changement de tourisme mais qui n'est pas propre à La Bastide. La Bastide vit avec les artisans d'art, l'artisanat a eu une vogue, les gens étaient gourmands de tout ça. Aujourd'hui il s'est un peu banalisé. C'est pas de leur faute hein, c'est pas qu'à La Bastide*. » En effet, il pense que les artisans ne travaillent pas dans des conditions favorables à leur développement : « *Pour en revenir à l'ancienne municipalité, il a eu la vertu et le talent de croire en ce que personne ne croyait à l'époque, dans les artisans. Donc ils ont fait venir des artisans. A mon avis, là où ils n'ont pas été très bons, c'est qu'ils ont fait venir des gens sans se soucier de leur équilibre économique. Il faut aller jusqu'au bout quoi : comment faire en sorte pour qu'ils vivent ? Qu'est-ce qu'on peut mettre à leur disposition ? Bien-sûr y'a le marché, mais ça suffit pas.* » (Entretien n°4, 04/06/2018) Effectivement, l'attractivité de la commune ne permet pas à tous les artisans d'être ouverts toute l'année. Par exemple, la Galerie Garralda n'est pas ouverte les trois premiers mois de l'année : « *Janvier - février - mars c'est sur rendez-vous uniquement. C'est saisonnier quand même. Même si je travaille avec les locaux hein. Mais c'est sûr qu'il y a plus d'activités l'été quoi* » (Entretien n°2, 29/05/2018). Et concernant l'Atelier Cépaluzine, « *Ce ne sont pas des métiers qui sont lucratifs, c'est plus un choix de vie que la recherche de la fortune.* » (Entretien n°5, 19/06/2018)

Une autre problématique qui a émergé des entretiens est la visibilité des artisans dans le centre-bourg. L'association Arkua a remarqué que « *Les ateliers des artisans implantés Place des Arceaux, tournent mieux que nous ici à l'extérieur, parce qu'on s'aperçoit que les touristes parfois ne font pas la démarche de simplement passer le couloir et venir ici pour voir ce qu'il s'y passe. (…) On a fait l'expérience nous en tant que collectif d'artisans d'art de monter une boutique mutualisée sur la place, à côté d'un des deux restos. Et on s'est rendu compte que pour 300 personnes qu'on voit passer sur un des locaux de la place, la même journée, aux mêmes heures, nous ici à la grange (qui est derrière la Mairie donc en retrait par rapport à la Place des Arceaux), on va en voir passer 30.* » (Entretien n°5, 19/06/2018) De ce fait, une commerçante pense que « *Ce qui serait intéressant ça serait d'avoir plus d'atelier dans le ... en centre-bourg (sur la Place des Arceaux). S'il y en avait d'autres, ça serait super intéressant* »

(Entretien n°1, 29/05/2018). Enfin, selon les gérants de Maison Marchand, « *les artisans souvent sont superbes dans leur métier, mais pour le commercial ils ont beaucoup de mal. (…) ils ont jamais compris qu'il fallait mettre un bon vendeur, quelqu'un qui sait bien baratiner, bien expliquer, qui va donner envie d'acheter [dans la boutique mutualisée]. Ils sont pas compétents pour vendre, surtout les produits des autres. C'est un manque de dynamisme commercial et un manque de communication toujours.* »

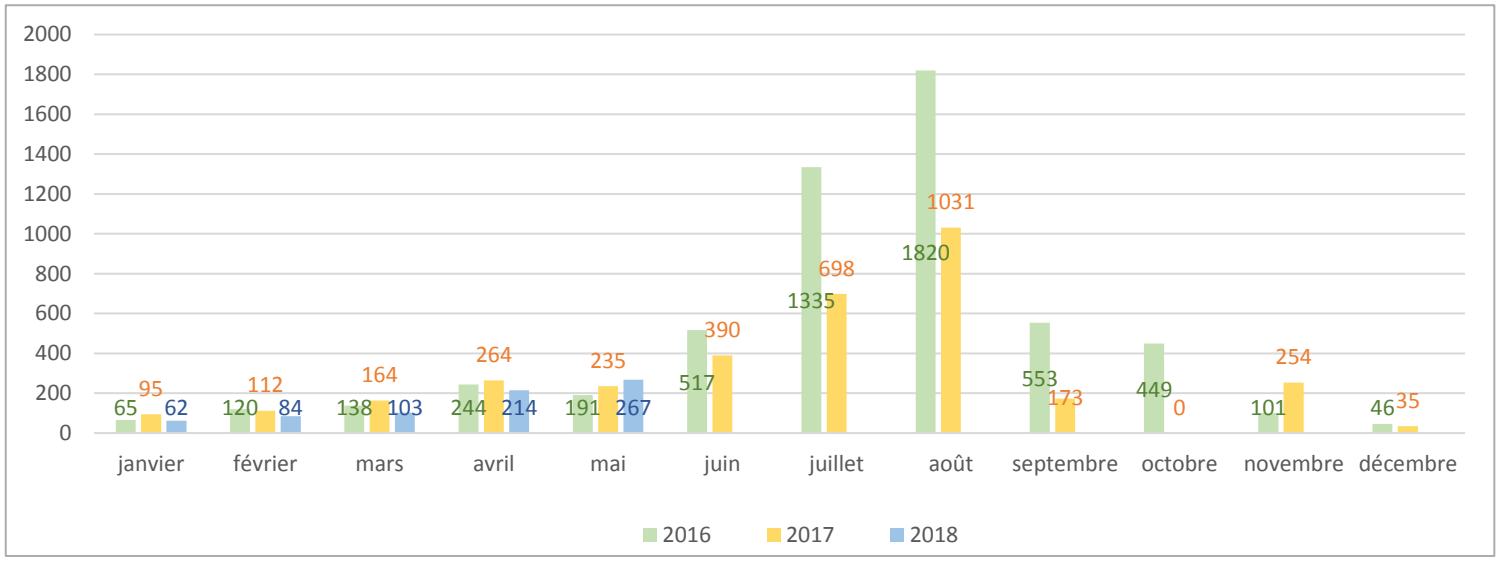
Pour un village de cette taille, les personnes interrogées pensent qu'il y a tout de même beaucoup de commerces et services : « *(…) enfin y'a une dynamique quand même, enfin je veux dire, y'a quand même une bonne base, on peut retirer de l'argent ici, on peut manger, on peut faire des courses, on peut aller chez le médecin, y'a une petite bibliothèque, un ostéopathe, une esthéticienne. Non c'est vrai, c'est pas mal, une coiffeuse. C'est vrai que c'est un village quand même, y'a des choses !* » (Entretien n°3, 29/05/2018). Mais ces commerces et services ne semblent pas être suffisants pour les touristes : « *Non, elle (l'offre de commerces et de services) n'est pas assez importante. Les gens quand ils viennent… enfin quand y'a le marché fermier, y'a des gens qui étaient emballés, etc. Mais quand même c'est petiot quoi. (…) Ce qui est vital, c'est l'offre, s'il y a de l'offre, les gens viennent. La Mairie doit pousser au développement du privé pour que ça donne de l'oxygène du village. (…) Il faut augmenter l'offre. Il faudrait que les restaurants s'entendent... C'est facile à dire mais qu'il y en ait toujours un d'ouvert. Donc si vous n'avez pas une offre touristique, les gens viennent pas »* (Entretien n°4, 04/06/2018). De même, l'association Lagunarte « (…) *pense que c'est jamais suffisant, on peut toujours améliorer le cadre de vie et l'activité, l'intérêt pour que les gens sortent et se plantent pas devant leur télé comme on fait tous ou devant leur ordinateur. Je pense qu'il y a toujours moyen d'aller plus loin. » Encore, une commerçante « (…) pense que ça serait bien qu'il y ait un peu plus de commerces ou d'activités. Bien sûr, plus il y a de propositions commerciales on va dire, plus il y a du monde qui vient. Alors nous c'est vrai que c'est un peu particulier parce que c'est un village qui est plus tourné sur l'artisanat d'art. Mais c'est vrai que beaucoup de touristes disent "Ben y'a rien dans votre village, y'a pas de boutiques". Comme je leur explique, nous on est un village qui a une qualité de vie, une qualité de ce qu'on propose, ce sont des artisans d'art. Donc on va pas faire du "Made In China" dans le village. Donc ils voudraient si vous voulez, avoir un côté artisanal, de l'art, et en même temps plein de boutiques comme à Espelette, par exemple »* (Entretien n°1, 29/05/2018). Elle ajoute également que c'est assez compliqué de tenir des petits commerces dans un petit village *: « On est des tout petits commerces et en même temps on a les mêmes règles que les grandes surfaces par exemple, alors qu'on est des tout petits .... Voilà moi j'suis toute seule ici, je bosse pratiquement 7/7 et c'est compliqué. »*

## 3.2. Un tourisme en déclin

Afin d'évaluer le dynamisme du centre-bourg, nous avons également observé la fréquentation touristique qui génère une activité économique. Pour cela, l'analyse de la fréquentation touristique du centre-bourg ainsi que l'accueil des touristes est nécessaire.

### 3.2.1. Une fréquentation touristique en baisse

En 2017, 3 451 touristes sont passés par l'Office de Tourisme (ODT) de la commune, contre 5 579 en 2016, soit une baisse de 38% en un an (doc.53). Pourtant, jusqu'en mai, l'année 2017 semblait plus favorable au tourisme puisque 870 touristes étaient passés à l'ODT, soit presque 15% de plus qu'à la même période en 2016. Enfin, 730 touristes sont passés à l'ODT jusqu'en mai 2018, soit une baisse de 16% par rapport à 2017. Selon l'ODT de La Bastide Clairence, « *Cette année a été plus difficile, notamment à cause du temps particulièrement mauvais (…)* ». On remarque également un pic de fréquentation à partir de juin. En 2016, ce pic s'étalait jusqu'à octobre, tandis qu'en 2017, une baisse s'est observée dès septembre. Cette baisse de la fréquentation corrèle justement avec les évènements qui commencent essentiellement en juin, et finissent en septembre.




*Document 53 : Evolution de la fréquentation touristique à La Bastide Clairence – Données ODT de La Bastide Clairence – Excel – S.Bordier – 15/06/2018*

Cette baisse est effectivement perçue par de nombreux acteurs même s'ils observent quand même des contradictions par rapport aux hébergements disponibles l'été :

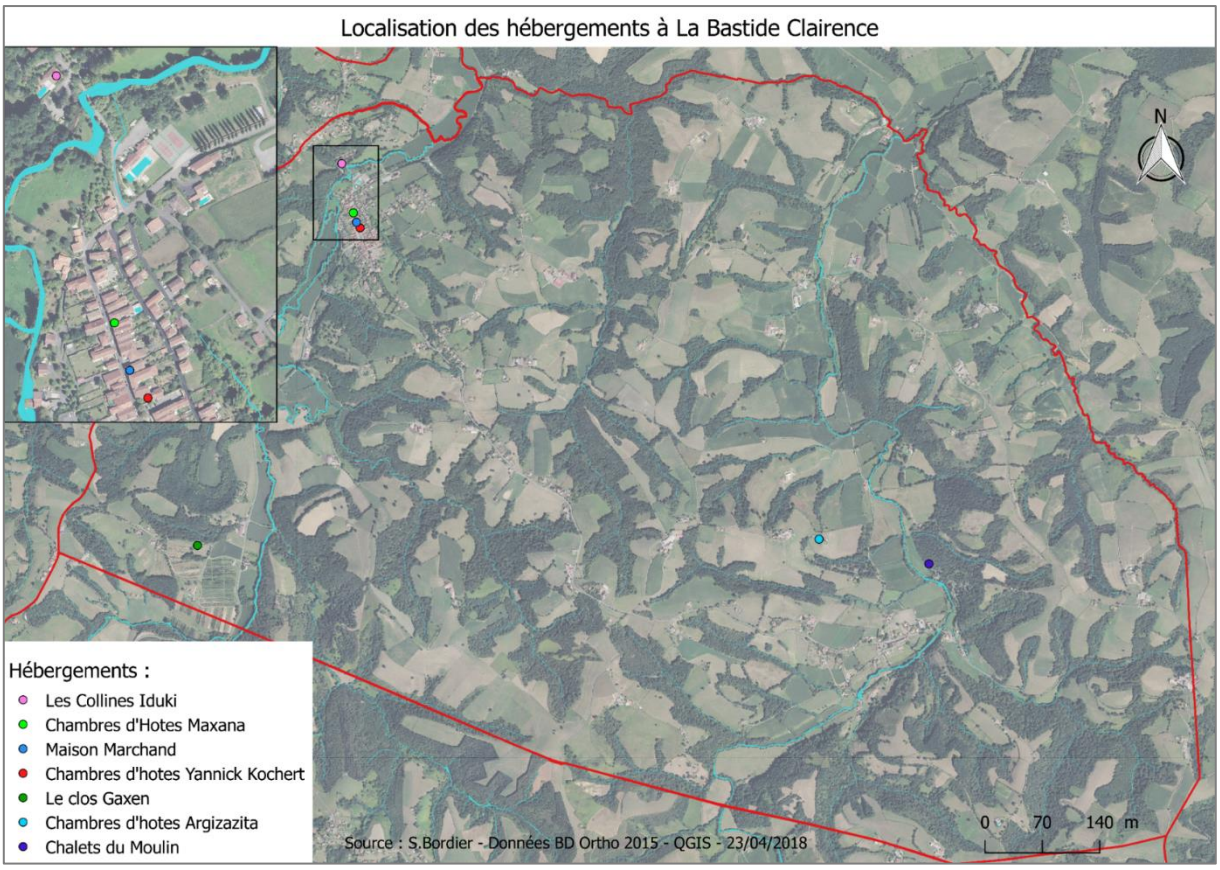
> « *J'ai l'impression qu'il y a une baisse, j'suis pas sûre hein c'est une impression. (…) Dans les années 2000 j'ai le souvenir que vraiment tous les matins c'était presque la cohue et là... c'est pas non plus tous les jours quoi. (...) Par exemple à Saint-Jean-Pied-de-Port, il y a toujours du monde, ici c'est un peu moins le cas (…). Je pense quand même qu'il y a du monde parce que quand on essaye de louer des logements pour des festivals*

*ou temps forts qu'on organise, c'est pas évident. Donc il doit y avoir du monde ouais. A partir de Pâques quoi jusqu'à la Toussaint, je pense.* » (Entretien n°3, 29/05/2018)

Cette citation confirme donc la baisse du tourisme mais aussi le pic de fréquentation l'été. Cependant, un hébergeur touristique émet le fait que cette baisse de tourisme ne tient pas seulement à des caractéristiques propres à La Bastide Clairence, mais également à des facteurs extérieurs, en plus du fait que le temps ne soit pas aussi favorable que les années précédentes : « *Par rapport aux fréquentations, l'aspect vacances scolaires a vachement changé les choses. Avant on était plein juillet et août les doigts dans le nez, aujourd'hui c'est plus compliqué. Les vacances scolaires se finissent le 07 juillet, alors imaginez sortir les gosses le vendredi soir et les emmener à La Bastide Clairence le samedi matin depuis Paris ou partout quoi. Donc en très peu de temps, on a cramé les deux premières semaines de juillet. Fin août, pareil. Maintenant on démarre le 03 septembre un truc comme ça. Vous vous voyez dans les embouteillages le soir avec les gosses, déballer les valises et mettre les gosses à l'école le lundi ? Personne ne fait ça. Donc ça a resserré l'été, qui est un élément essentiel donc ça rend les choses difficiles* » (Entretien n°4, 04/06/2018). D'autres hébergeurs estiment aussi « *(…) que ça baisse beaucoup au niveau de la demande, de la fréquentation à cause des nouvelles économies comme les Airbnb, etc. Tout le monde peut louer une chambre chez eux et y'a pas beaucoup de contraintes, donc on voit vraiment un changement dans les tendances. En plus la nouvelle économie amène tout à la baisse, moins cher. Des vieilles maisons comme ici demandent un investissement terrible vous savez. C'est des vieux matériaux et donc derrière, vous avez des coûts élevés. Airbnb il vous propose des chambres à 35€ et là c'est même plus viable. Et c'est un marché qui est en train d'évoluer, comme tout hein, comme les taxis, la nouvelle économie quoi. Et nous ouais ça touche notre activité. Je pense que les petits hôtels souffrent encore plus que nous* » (Entretien n°6, 05/07/2018). En ce qui concerne le type de tourisme, il s'agit plutôt d'un tourisme culturel : « *(…) il y a différentes catégories de touristes et de tourisme. Nous on s'aperçoit que tout ce qui est, alors je vais employer un vilain mot mais tout ce qui est de tourisme de masse, euh, en fait, ce sont plus des gens qui consomment que des gens qui s'intéressent. Et pour des gens qui consomment, effectivement c'est pas le bon milieu (à La Bastide). Par contre, pour des gens qui s'intéressent, qui prennent la peine de se promener, de rencontrer, de poser des questions, de s'intéresser à ce qu'est le village, comment il vit et pourquoi on est tous là, oui là y'a vraiment matière, mais pour ça, il faut s'en donner les moyens et il faut s'intéresser tout simplement* » (Entretien n°5, 19/06/2018). Les hébergeurs incitent également leurs clients à aller voir les artisans d'art du village : « *Ils vont tous chez les artisans d'art parce qu'on les envoie, même parfois à la fin du séjour, je leur demande : "est-ce que vous avez visité tous les artisans ? " Et s'ils ont pas fait, bah je leur dis qu'il faut absolument tous les voir. Mais ils font beaucoup de culturel : musée basque, grottes, Bayonne, randonnées. On n'a pas beaucoup de clientèle plage. Ils vont y aller, parce qu'ils sont curieux de voir Biarritz, Saint-Jean-de-Luz, mais c'est pas pour aller bronzer sur la plage, ça c'est pas notre clientèle* » (Entretien n°6, 05/07/2018).

### 3.2.2. Des hébergements touristiques plutôt chers et en perte de vitesse

Selon l'ODT de La Bastide Clairence, « *nos visiteurs dorment pour la plupart sur place, au village ou sur les 10 autres communes du territoire [c'est-à-dire le pôle territorial]. (…) Nous avons aussi de nombreux curistes de Cambo les Bains qui visitent le village en matinée pour effectuer leur cure l'après-midi. Les visiteurs des Grottes d'Isturitz et d'Oxocelhaya en profitent pour visiter le village et inversement. Ce qui crée un flux touristique entre les deux sites. Les personnes qui viennent à la journée ou demi-journée sont hébergées en majorité sur la Côte Basque ou viennent des Landes.* » Sept hébergements sont recensés à La Bastide Clairence (doc.54).




*Document 54 : Localisation des hébergements touristiques à La Bastide Clairence - S.Bordier*

Ce sont principalement des chambres d'hôtes mais il y a également un hôtel et un gîte (doc.55). En considérant que deux personnes dorment dans un lit, tous ces hébergements rassemblés proposent environ 220 places. Les prix varient entre 50€ et 210€ la nuitée pour une à deux personnes. En moyenne, une nuit pour deux personnes à La Bastide Clairence coûte 83€.

| Hébergement | Type d'hébergement | Nombre de places | Coût à la nuitée pour une à deux personnes |
|---|---|---|---|
| Les Collines Iduki | Hôtel | 174 couchages | 60 – 90€ |
| Chambres d'Hôtes Maxana | Chambres d'hôtes | 7 lits | 70 – 210 € |
| Maison Marchand | Chambres d'hôtes | 5 lits | 50 – 85 € |
| Chambres d'hôtes Yannick Kochert | Chambres d'hôtes | | |
| Le clos Gaxen | Chambres d'hôtes | 3 lits | 75 € |
| Chambres d'hôtes Argizagita | Chambres d'hôtes | 3 lits | 75 € |
| Chalets du Moulin | Gîte | 6 lits | 50 – 80 € |

*Document 55 : Caractéristiques des hébergements touristiques à La Bastide Clairence - S.Bordier - 01/05/2018*

Si aujourd'hui, sept hébergements ont été recensés sur la commune, l'offre de logements touristiques n'est pas assurée à long terme d'après un hébergeur :

> « *Les chambres d'hôtes, elles sont presque toutes à la retraite : Maxana la plus jolie, ils cherchent à vendre depuis une éternité ; [la Maison Marchand], l'un des précurseurs, il va mettre en vente ; La Croisade ça c'est fini ; [Les Chambres d'hôtes Argizazita] ils ont fait ça un peu pour le fun et vont arrêter aussi ; le Clos Gaxen, ça ils ont besoin économiquement donc je pense que ça va tenir. Mais faut travailler d'arrache-pied. Et les chambres d'hôtes c'est un peu comme les artisans, il y a eu une mode. On a été précurseurs, on a eu de la chance d'avoir des gens qui sont venus tôt et qui ont amené des gens, mais maintenant il y en a partout.* » (Entretien n°4, 04/06/2018)

D'après ces propos, au moins trois chambres d'hôtes seraient susceptibles de fermer sur les sept existantes. Effectivement, les gérants des chambres d'hôtes Maison Marchand ont confirmé qu'ils allaient fermer car ils arrivent à la retraite. Finalement, ils expliquent également que quasiment tous les gérants des chambres d'hôtes de La Bastide Clairence arrivent à la retraite et que c'est difficile de vivre de cette activité dont la demande est de moins en moins importante.

Afin d'analyser l'offre d'hébergements touristiques dans la commune, nous nous sommes également intéressés aux autres types d'hébergements, tels que ceux loués à travers le site internet Airbnb. Il s'agit d'une plateforme communautaire créée en 2007 qui permet à des particuliers de mettre en location et/ou de louer un logement ou une chambre chez l'habitant. En mai 2018, 32 annonces étaient en ligne pour louer un logement sur la commune sur ce site. Les prix varient entre 40€ et 670€ par nuit. Cette location peut accueillir plus de 16 voyageurs, ce qui équivaut à environ 41€ la nuit par personne. Les logements loués via Airbnb sont pour certains, moins chers et donc plus attractifs que les chambres d'hôtes, hôtels ou gites de la

commune. Ce nouveau type d'hébergement est donc en concurrence avec les hébergements plus « classiques » et n'encourage pas la pérennité de ces derniers.

### 3.2.3. L'image véhiculée de La Bastide Clairence : une commune artisanale et au style basque

Une rapide analyse a été effectuée pour connaitre l'image véhiculée de La Bastide-Clairence, notamment selon les touristes. Pour cela, certains guides et sites internet touristiques ont été consultés. Ce qui est particulièrement mis en exergue sont les maisons navarraises et basques de la commune, comme nous l'avons souligné précédemment en présentant les deux styles des maisons bastidotes. Une autre caractéristique de la commune est l'image artisanale à travers les artisans d'art. Par exemple, selon Francethisway.com, « *La Bastide-Clairence est une bastide avec une 'saveur' très basque. Les maisons sont peintes en blanc et toutes ont des volets peints soit d'un rouge profond, soit occasionnellement en vert, les deux couleurs typiques des volets dans la région. (…) La plupart des magasins de la ville sont la propriété des artisans locaux, généralement produisant les biens de bonne qualité plutôt que de qualité touristique*.» D'après France-voyage.com, « *(…) cette superbe bastide navarraise du XIV^e^ siècle présente un charme incroyable (…) les typiques maisons blanches à colombages rouges et les nombreux ateliers d'artisanat d'art en font une destination fort appréciée. Son imposante église se distingue par son cimetière préau pavé de dalles funéraires et son intérieur orné de trois étages de galeries en bois.* ». Enfin, le Guide du Routard met en avant les « *(…) pittoresques maisons navarraises, places à arcades, cimetière juif. La Bastide-Clairence a vu l'implantation de nombreux artisans, dans la tentative d'investir sur un tourisme de qualité.* »

La visite la plus recommandée sur internet à La Bastide Clairence est l'Eglise Notre-Dame de l'Assomption. Celle-ci obtient une note de 4,5/5 sur le site de Tripadvisor. Voici un exemple de commentaire laissé par un touriste : « *Encore une belle surprise cette magnifique église basque toujours avec ses beaux balcons, nous avons eu la chance de nous trouver au moment d'un mariage et avons pu entendre quelques minutes les chants basques, plafond et chœur superbes. A ne pas rater après ou avant la visite de ce joli village classé parmi les plus beaux de France.* » Les artisans d'art sont facilement visibles de l'extérieur, comme on peut le voir sur la planche « Activités et hébergements touristiques », notamment sur les photos n°1 et n°2 (doc.56). Néanmoins, il peut parfois manquer une « incitation » à y rentrer. Effectivement, le touriste peut être « timide » ou ne pas être sûr d'être autorisé à entrer dans les locaux, notamment pour les artisans qui se trouvent derrière l'ODT. Des panneaux d'informations (photo n°3) sont disposés dans le centre-bourg afin de renseigner sur les commerces, patrimoines, artisans d'art, hébergements, restaurants, etc. Cependant, il serait peut-être intéressant d'améliorer la signalétique des commerces et artisans d'art et d'inciter les visiteurs à entrer grâce à des panneaux par exemple.

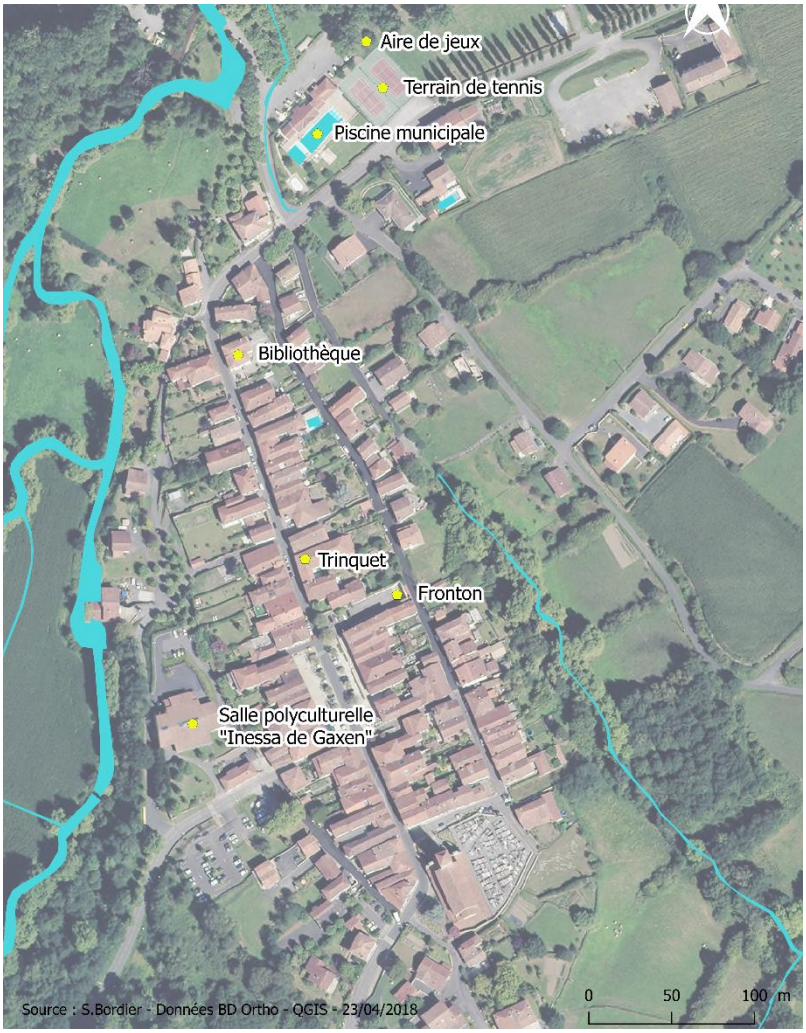
Source photos : S.Bordier – La Bastide Clairence – 29/05/2018

*Document 56 : Planche "Activités et hébergements touristiques" – 30/05/2018*

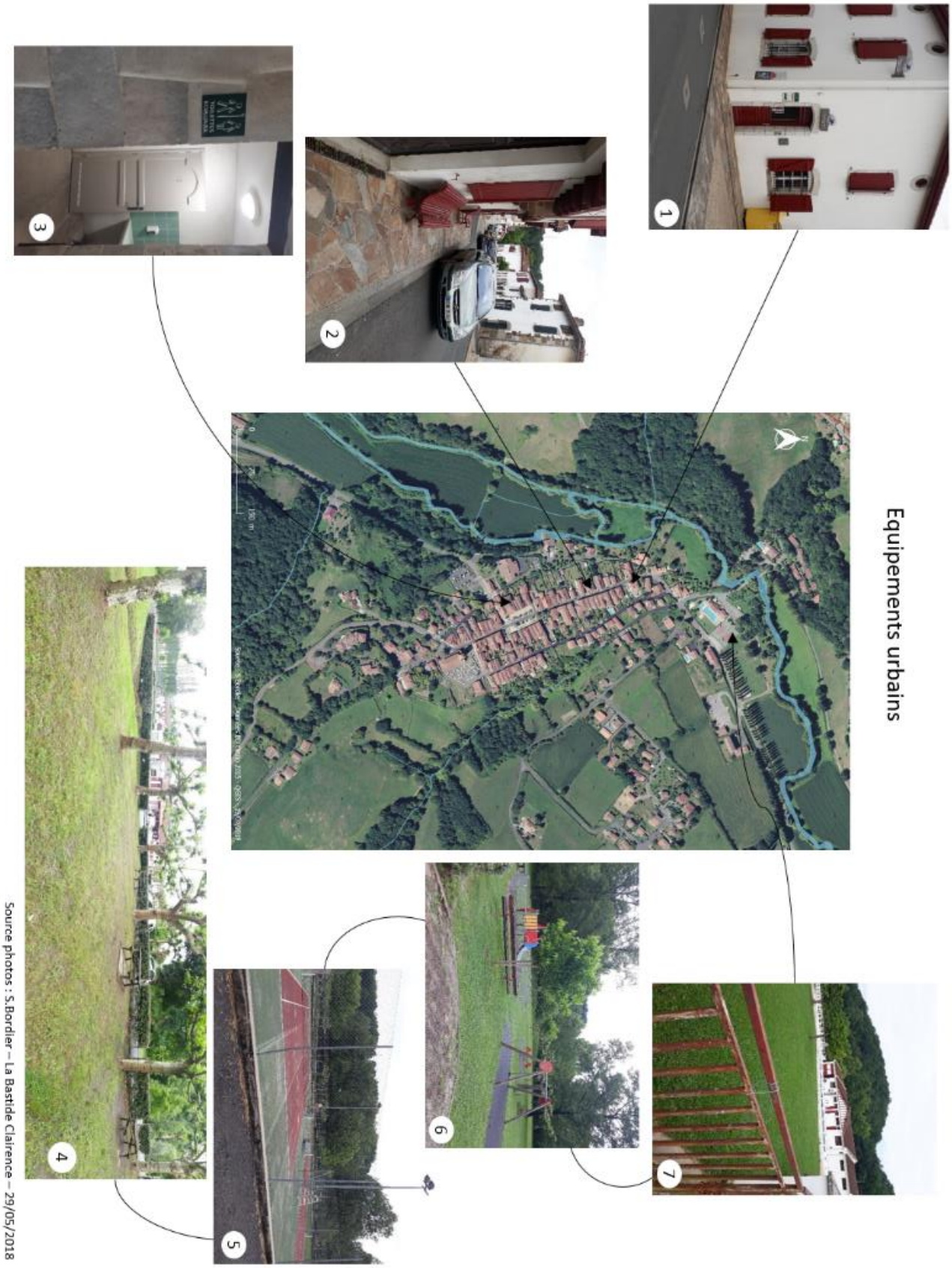
## 3.3. Des équipements et évènements culturels, sportifs et de détente présents mais peu animés hors saison

Le cadre de vie en termes d'équipements et de mobiliers urbains ainsi que tous les évènements organisés, est un élément important dans l'attractivité d'un centre-bourg. Cela participe à l'animation de cet espace et doit donner envie aux habitants ainsi qu'aux touristes de s'y promener et de le pratiquer. Nous allons donc nous intéresser à ces paramètres pour savoir s'ils sont présents et s'ils sont optimisés au niveau de leur organisation.

Sept lieux d'activités culturelles et sportives ont été recensés à La Bastide Clairence (doc.57). Dans la salle polyculturelle « Inessa de Gaxen » sont organisés des spectacles et des réunions pouvant rassembler jusqu'à 400 personnes. On peut voir sur la planche « Equipements urbains » les terrains de tennis, la piscine, les jeux pour enfants ou encore les quelques tables de pique-nique (doc.58). En revanche, nous remarquons également que ces derniers sont tous placés au nord du centre-bourg et ne sont pas indiqués, surtout les jeux pour enfants et tables de pique-nique. De plus, les bancs, comme nous pouvons le voir sur la photo n°2 de cette planche, sont installés en bord de route. Il serait peut-être intéressant d'en installer sur la place centrale afin de permettre la convivialité et les rencontres.




*Document 57 : Localisation des activités culturelles et sportives de La Bastide Clairence - S.Bordier*

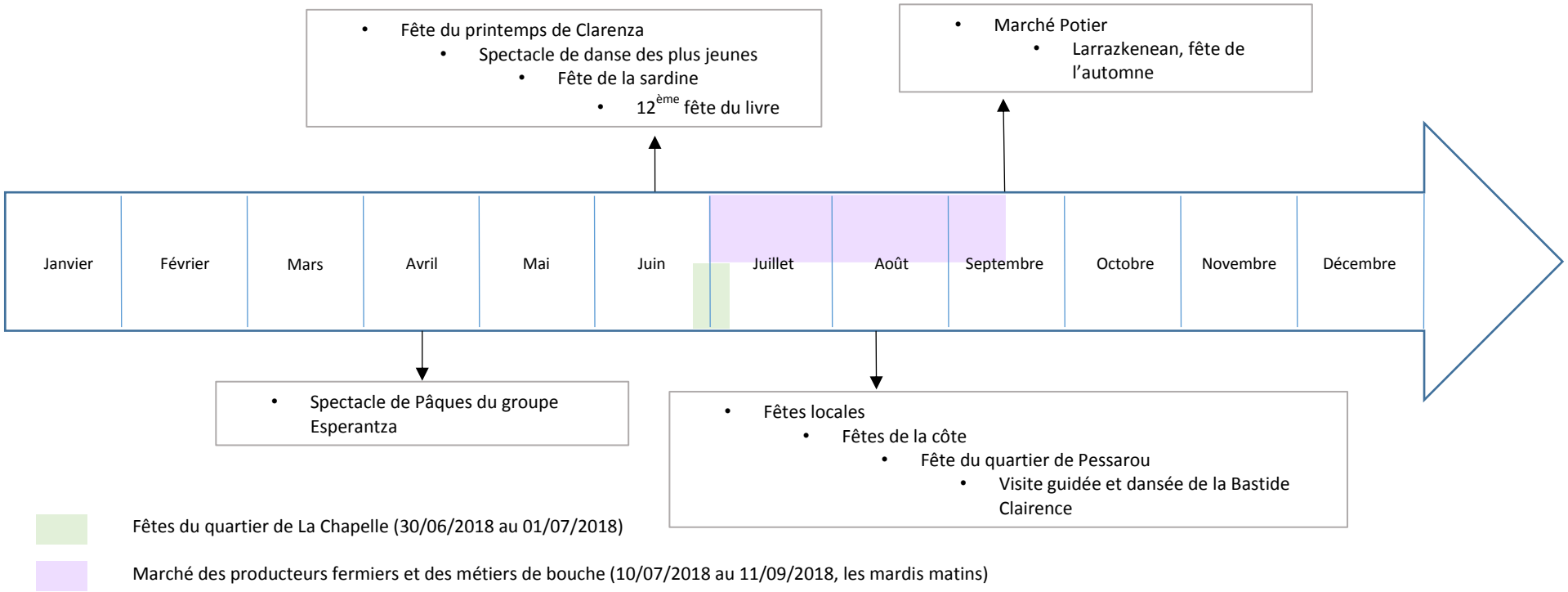



*Document 58 : Planche " Equipements urbains de La Bastide Clairence " – 30/052018*

Selon les acteurs interrogés, aucun mécontentement n'a été relevé en ce qui concerne les lieux culturels et sportifs. En revanche, certains besoins sont évoqués : « *Il faudrait peut-être aussi un "gaztetze", une maison pour les jeunes quoi. C'est vrai que les jeunes ils n'ont pas un lieu pour se regrouper* » (Entretien n°2, 29/05/2018). Aussi, certaines associations souhaiteraient qu'il y ait « *une maison où on puisse travailler, se rencontrer, rencontrer les artistes. Un lieu convivial, où en sent l'âme du village, (…). Pour comprendre le côté culturel du village, l'architecture, pourquoi ce village est comme ça ? Sans en faire un truc ultra touristique mais un tourisme avec intérêt quoi. (…) Qu'on puisse se retrouver, boire un pot, acheter des objets, écouter un concert. Pas seulement une vocation touristique mais aussi pour les habitants. »* (Entretien n°3, 29/05/2018)

Plusieurs évènements sont organisés à La Bastide Clairence (doc.59). 13 évènements ont été recensés et huit d'entre eux ont lieu dans le centre-bourg de La Bastide Clairence. Cependant, nous remarquons qu'ils ont lieu uniquement lors de la saison touristique, c'est-à-dire d'avril à septembre. Ceux-là ont été recensés sur internet et ne sont peut-être pas exhaustifs. En effet, selon la gérante du magasin Usaina, Parfums et senteurs, « *(…) toute l'année il y a des animations parce qu'il y a beaucoup d'associations, des fêtes d'école. Donc y'a toujours des activités de toute façon.* » Mais l'artisane de la Galerie Garralda trouve que : « *C'est vrai qu'il y a des animations le soir l'été, en hiver, c'est un peu plus calme quand même. Même l'été, y'a pas grand-chose à faire le soir dans le village quoi. Même manger c'est compliqué. Alors après y'a pas grande animation hein.* » Aussi, l'Office de Tourisme (ODT) de La Bastide Clairence pense que « *c'est un village dynamique mais surtout l'été. Il faudrait peut-être plus d'animation toute l'année pour les habitants*. » Les avis sont donc assez diversifiés mais un manque d'activités hors-saison est toutefois à noter.

Les équipements et évènements culturels, sportifs et de détente sont effectivement présents dans le centre-bourg de la commune. Cependant, les avis des différents interrogés semblent mitigés et beaucoup d'entre eux considèrent que l'animation est trop saisonnière. Il semblerait alors pertinent d'enrichir l'animation et d'optimiser les lieux culturels et sportifs.




Fêtes du quartier de La Chapelle (30/06/2018 au 01/07/2018)

Marché des producteurs fermiers et des métiers de bouche (10/07/2018 au 11/09/2018, les mardis matins)

*Document 59 : Évènements organisés à La Bastide Clairence - S.Bordier - 30/05/2018*

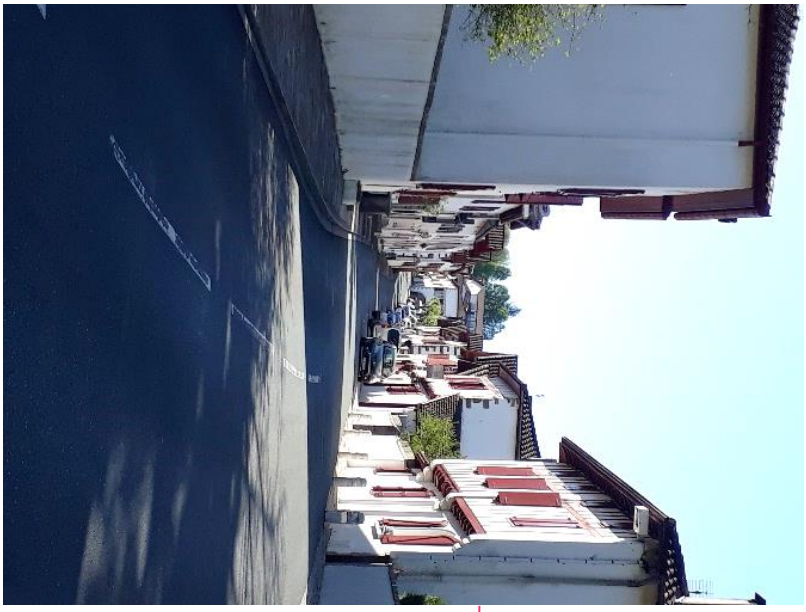
Le marché des producteurs fermiers et des métiers de bouche remplace celui qui avait lieu le vendredi soir car « ça s'est essoufflé... Comme tout hein. Comme toute manifestation, au début ça part à fond et puis ça s'essouffle quoi » (Entretien n°2, 29/05/2018). Le Maire confirme aussi : « *Depuis de nombreuses années, il y avait un marché estival tous les vendredis soirs mais un déclin a été observé depuis 3 ans. Pour relancer le marché, il a été décidé d'en instaurer un le mardi matin du 10 juillet au 11 septembre. Le mardi matin semblait être le moment le plus approprié dans la semaine pour ne pas être en concurrence avec d'autres marchés des communes situées aux alentours. Il y a déjà 20 exposants inscrits spécialisés dans les produits locaux et métiers de bouche. La nouveauté sera de faire venir de la cuisine du monde : pas seulement des plats typiques du Pays Basque* » (Rdv n°7, 01/06/2018). Certains de ces évènements sont effectivement organisés par les associations. Par exemple, la fête du printemps et celle de l'automne sont organisées par l'association Clarenza. Le marché potier est programmé par l'association Arkua, les fêtes locales sont à l'initiative des associations respectives et les associations sportives réalisent aussi des spectacles, comme Esperantza. Dans la commune, 23 associations se sont formées autour de sujets divers (voir annexe 14). Certaines vont s'orienter plutôt vers les touristes, d'autres dans la vie du village et des habitants, mais aussi au-delà du Pays Basque, voire de la France. En effet, Lagunarte, Clarenza ou encore Chêne et Baobab Sénégal Antenne Pays Basque, n'agissent pas seulement à La Bastide Clairence, mais vont aussi à l'étranger. Ces associations sont très dynamiques ce qui est un point fort pour l'animation du centre-bourg.

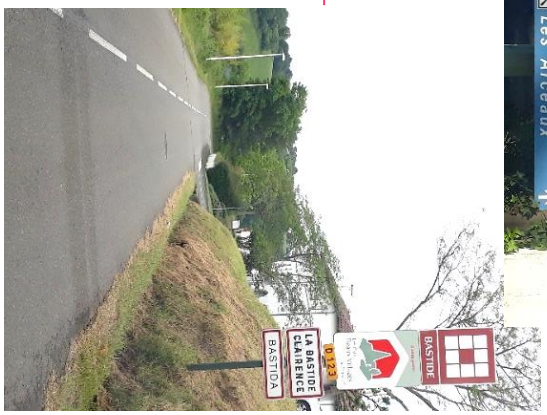
### 3.4. Des problèmes rencontrés au niveau de l'accessibilité et de la circulation dans le centre-bourg.

Un centre-bourg peu accessible et dans lequel il est difficile de circuler reste peu agréable à pratiquer. Il est donc intéressant d'analyser plus finement les mobilités et déplacements qui peuvent être un élément favorisant la dévitalisation d'un centre-bourg. En effet, pour inciter les habitants et les touristes à se promener dans le centre-bourg et de profiter des différents équipements, il faut assurer leur sécurité. La circulation des voitures et des piétons est donc un caractère important dans le cadre de vie d'un centre-bourg. Si les individus se sentent en sécurité, ils se promèneront davantage que dans un espace où les voitures et camions roulent vite.

La première vue des visiteurs est les entrées de ville. Il est donc important que celles-ci soient en bon état et valorisées. Dans la commune, comme on peut le voir sur la planche « Entrées de ville de La Bastide Clairence» (doc.60), il en existe trois principales qui correspondent aux entrées du centre-bourg. L'entrée nord est celle qui présente le mieux la commune : C'est une bastide qui fait partie des « Plus beaux villages de France » et quelques activités, restaurants et hébergements sont indiqués.

# Entrées de ville





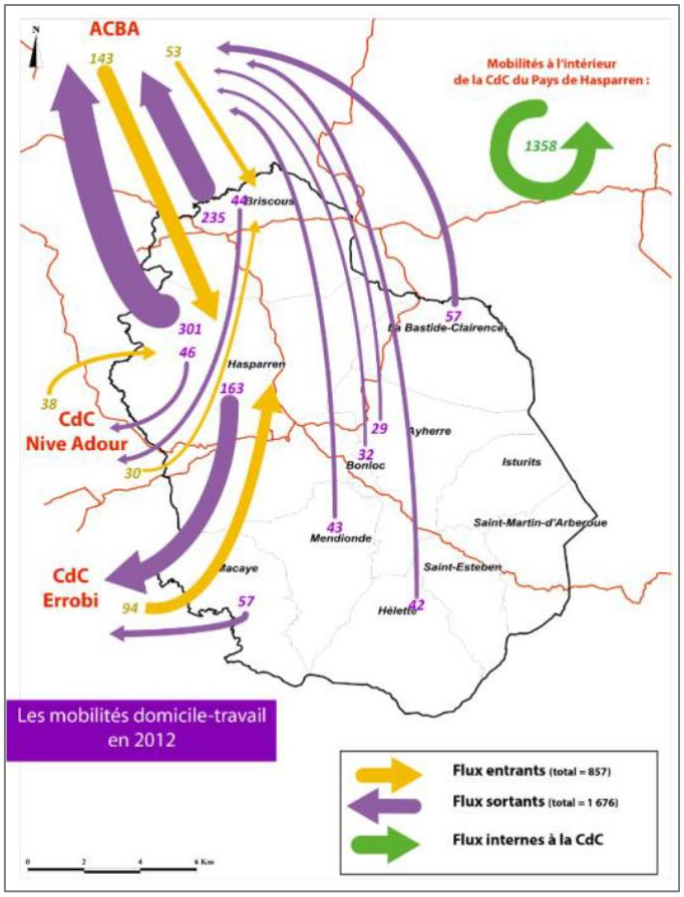

*Document 60 : Planche "Entrées de ville de La Bastide Clairence" - S.Bordier - 31/05/2018*

### 3.4.1. Une commune essentiellement accessible en véhicules motorisés et non en transports en commun

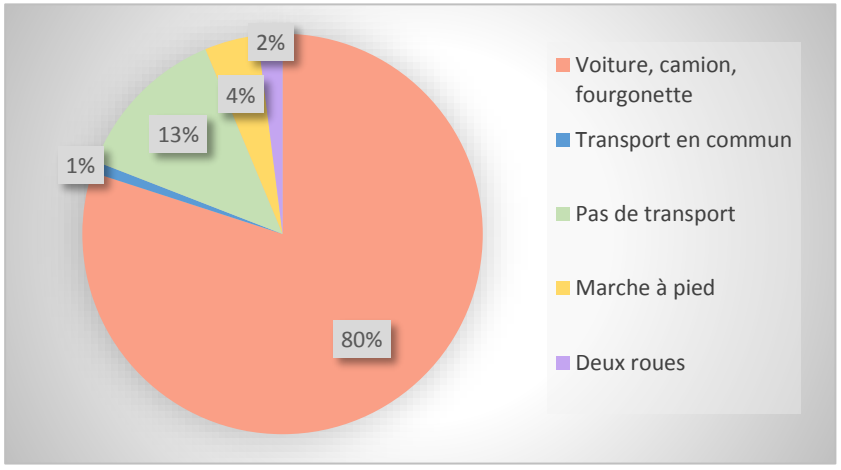
La Bastide Clairence est accessible en voiture depuis Bordeaux (A63) en 2h15, depuis Bayonne (A64) en 25 minutes, depuis Pau (A64) en 1h10 et enfin depuis Saint-Sébastien (A63) en 1h10.

La ligne départementale 812 permet de réaliser le trajet Bayonne - La Bastide Clairence en bus. En semaine, cette dernière propose 4 trajets par jour au départ de Bayonne vers La Bastide Clairence (8h15, 11h45, 17h20, 18h30) et 3 au départ de La Bastide Clairence vers Bayonne (9h15, 13h, 18h30). Le samedi, seulement deux voyages sont assurés : un au départ de La Bastide Clairence à 9h15 et un au départ de Bayonne à 17h15. Le trajet dure en moyenne 45 minutes pour le premier arrêt à Bayonne (Centre commercial Ametzondo) et 1h pour le dernier arrêt (Place des Basques). Selon une artisane, « *C'est vrai que les bus, il n'y a pas grand-chose à part les bus scolaires. Je crois qu'il y en a deux par jour. Je sais pas mais je me dis par rapport à Hasparren où il y a je ne sais pas combien de bus tous les jours qui vont à Bayonne, nous la Bastide, on n'est pas très gâtés quoi... Certes c'est moins grand mais euh... Pour désenclaver les jeunes ou personnes âgées. Ça serait peut-être pas plus mal qu'il y ait un peu plus de dessertes mais bon. Ça sera pas forcément rentable hein, c'est du service public voilà* » (Entretien n°2, 29/05/2018). Selon le gérant des Collines Iduki, la commune est accessible en voiture mais pas en bus. Effectivement, « *Quand j'ai des gens qui veulent venir ici par bus, je leur dis non, de ne pas réserver s'ils peuvent seulement venir en bus (…). Pour notre clientèle ça serait un atout. Aujourd'hui il y a un bus le matin, un bus le soir* » (Entretien n°4, 04/06/2018). D'autres hébergeurs considèrent également que le réseau de bus n'est pas assez développé à La Bastide Clairence. Cependant, ils pensent aussi que les bus ne sont pas le meilleur transport en commun pour les petits villages. Par exemple, la gérante explique que chez elle, « *(…) en Angleterre, on avait des minibus en fait, qui faisaient des tours, par exemple des lotissements, toutes les deux heures, et ils s'arrêtaient s'il y avait quelqu'un au stop, il le prenait et voilà. Donc un petit bus de 12 personnes, y'a pas besoin de plus hein. C'est moins cher et ça je trouve que ça serait quelque chose à réfléchir. On trouve que c'est un peu lourd, c'est toujours des gros bus, ça manque de souplesse. Ils pourraient aller à Hasparren et après on va à Bayonne par exemple avec un autre bus.* » (Entretien n°6, 05/07/2018)

En 2014 selon l'Insee, 39,5% de la population de la Bastide Clairence travaille dans la commune et 60,5% dans une autre commune. Le nombre de personnes ayant un emploi dans la commune de résidence a augmenté depuis 2009 puisque le pourcentage s'élevait à 35,6%. Ces pourcentages sont comparables à ceux du pôle territorial d'Hasparren (31%) et des Pyrénées-Atlantiques (34%). C'est-à-dire qu'au moins 60,5% des Bastidots doivent se déplacer pour se rendre au travail. On remarque d'ailleurs sur le document 61, qu'aucun flux n'est entrant vers La Bastide Clairence en 2012 mais qu'en revanche, tous les flux font vers l'ancienne Agglomération Côte Basque Adour. Ainsi, 80% des habitants utilisent un véhicule motorisé pour se déplacer (doc.62), ce qui explique en partie le fait que 90,6% des ménages ont au moins une voiture et que 46,8% d'entre eux en ont deux, voire plus. Il est facile d'expliquer le fait que les habitants utilisent principalement leur voiture : « *Moi j'utilise ma voiture comme 99% des gens hein. Mais euh c'est vrai que les bus y'a pas grand-chose à part les bus scolaires.* » (Entretien n°2, 29/05/2018). En effet, comme nous le disions précédemment, il y a peu de bus qui relient La Bastide Clairence aux autres villes. De plus, il est difficile de se rendre à pied ou en vélo à son emploi si les habitants travaillent à plusieurs kilomètres du village.



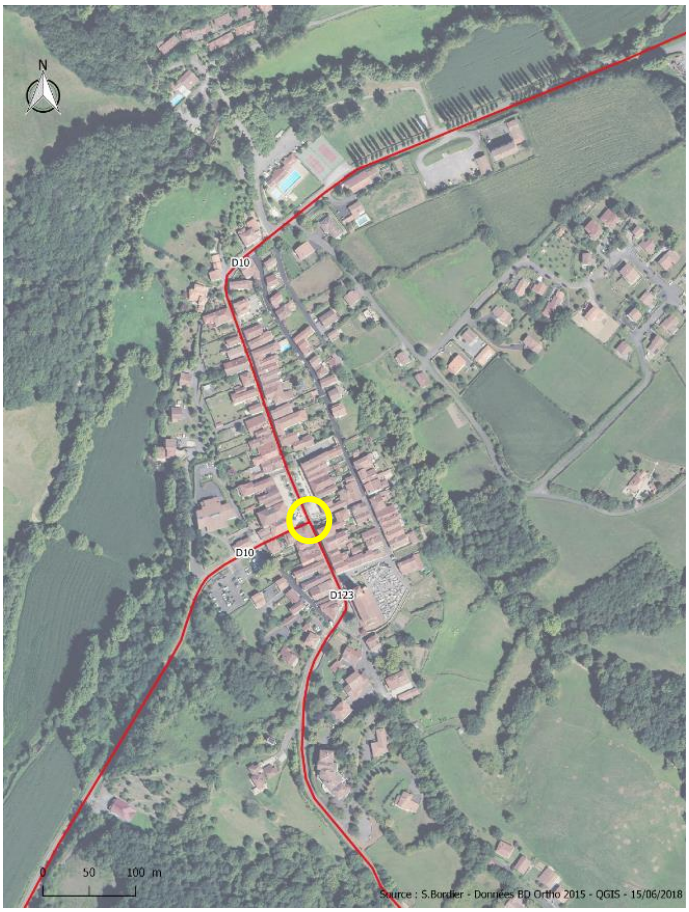

*Document 61 : Artelia. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal*



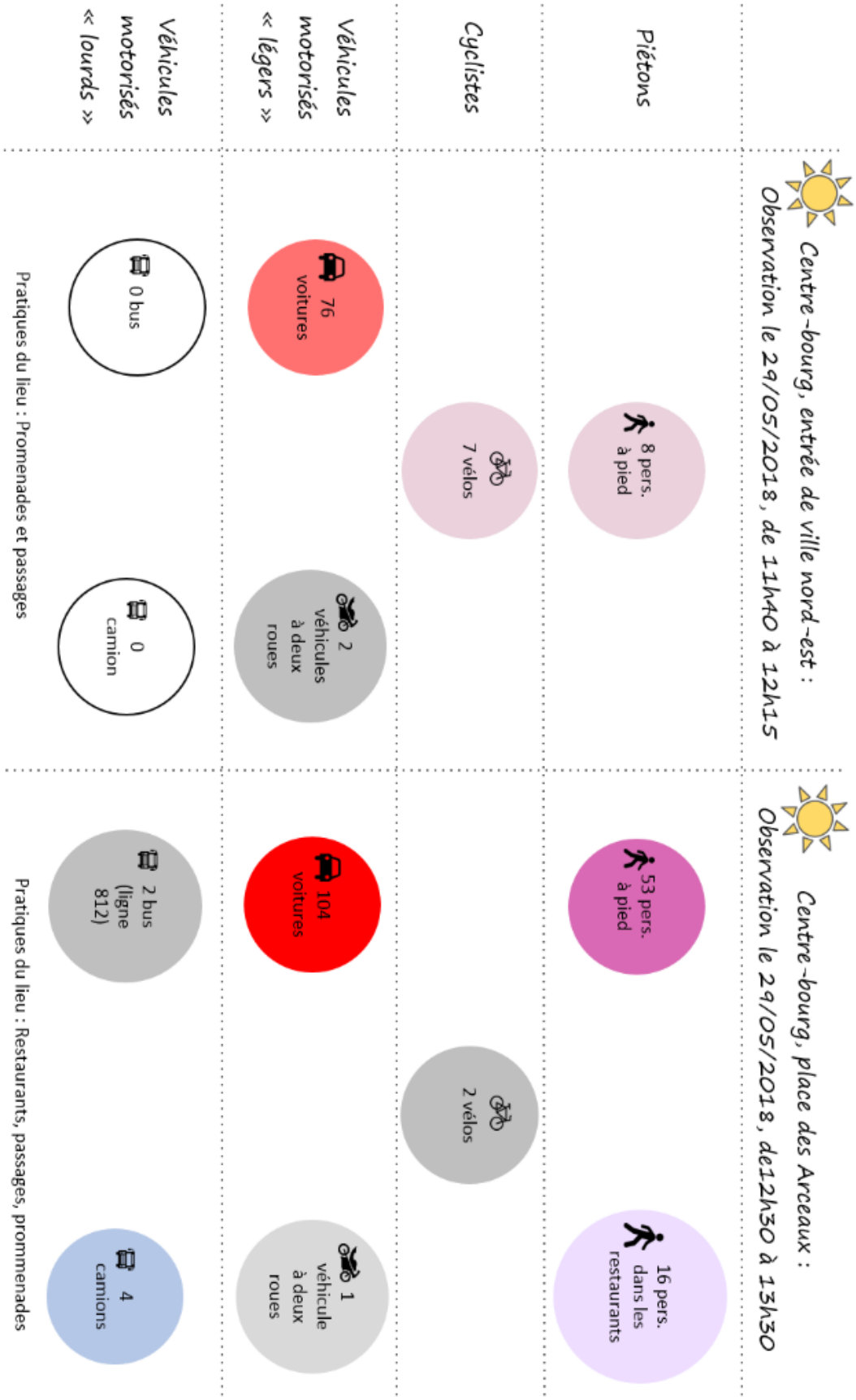

*Document 62 : Modes de transports utilisés par les Bastidots pour aller travailler – Données Insee 2014 – S.Bordier – 06/04/2018*

### 3.4.2. Une circulation plutôt compliquée dans le centre-bourg

Deux grands axes traversent la commune. Il s'agit de deux départementales, D10 et D123 (doc.63). Elles rejoignent notamment l'autoroute A64 pour aller vers Bayonne, ou dans l'autre sens vers Saint-Palais. Le fait que le centre-bourg soit traversé par des axes fréquentés engendre des difficultés de circulation et de nombreux débats : « *Moi je trouve qu'elle est un peu trop accessible (la commune). Enfin, je trouve pas ça terrible qu'elle soit traversée par une route comme ça et par des camions. Après il y a des commerçants pas du tout d'accord avec ça et qui pensent que s'il n'y avait pas de route, les commerces ne marcheraient pas. Moi je pense au contraire, que si on développait l'attractivité du village par ce qu'il s'y passe, on pourrait faire une voie de détournement et les gens viendraient. Pas pour acheter une baguette mais plutôt pour se poser et s'installer là. Y'en a qui disent qu'il ne faudrait jamais empêcher les gens de traverser ce village. Mais moi je pense (…). En tout cas je trouve que les voitures et camions sont très sonores. Que les gens puissent circuler à pied, ça serait un village de toute beauté quoi.* » (Entretien n°3, 29/05/2018). En effet, en une heure, entre 12h30 et 13h30 sur la Place des Arceaux le mardi 29 mai 2018, 104 voitures sont passées ainsi que 4 camions (doc.64). C'est surtout au niveau du cercle jaune situé Place des Arceaux (doc.63) que la sécurité n'est pas assurée.




*Document 63 : Axes principaux dans le centre-bourg de La Bastide Clairence - S.Bordier*




*Document 64 : Observations dans le centre-bourg de La Bastide Clairence - S.Bordier - 29/05/2018*

Effectivement, lorsque les véhicules se croisent au niveau de la Place des Arceaux, ils ont des difficultés à circuler, surtout quand il y a un camion dans le croisement. De plus, ceux-là arrivent généralement vite, ce qui est particulièrement dangereux. On peut d'ailleurs remarquer sur les photos suivantes, (doc.65) que la voiture située à droite est obligée de reculer pour laisser passer le camion.

*Document 65 : Difficultés de circulation au niveau de la Place des Arceaux - La Bastide Clairence – S.Bordier – 29/05/2018*

La gérante de la Galerie Garralda confirme ce danger : « *Pour la circulation dans la commune : déjà interdire aux camions de rentrer dans cette commune. Ils passent là (place des Arceaux). Il n'y a pas de déviation. Parce que c'est une départementale je pense. En attendant tous les camions qui vont à Ayherre, ils passent par ici. Ça serait quand même plus adapté qu'ils passent par Hasparren et... là il y a un rétrécissement qui est super dangereux, ils roulent super vite... Euh voilà, ces camions, j'en avais déjà parlé à la Mairie, il faudrait leur interdire le passage dans la commune quoi. Et pas attendre qu'il y ait des accidents. Une déviation serait vraiment pour le bien-être de tout le monde. Ça n'apporte rien ces camions, ça défonce la voierie, c'est dangereux, ça apporte du bruit, de la pollution, et ça nous apporte rien nous économiquement, ça nous apporte rien du tout quoi.* » De même, la gérante de l'atelier Cépaluzine, trouve « *(…) que les gens roulent trop vite sur la rue principale, qu'il y a trop de véhicules, trop de bruit, et j'habite sur cette rue donc je peux en parler en connaissance de cause. Y'a des moments de la journée où c'est quasi, pour moi qui suis très sensible au bruit, quasi insupportable. (…) quand on est au café en terrasse, y'a des moments où c'est juste insupportable.* » Effectivement, il n'y a pas de déviation pour que les camions puissent passer ailleurs que dans le centre-bourg, d'autant plus que les GPS préconisent d'y passer pour aller jusqu'à Ayherre en partant de Pau, où se trouvent deux zones d'activités, ainsi qu'à Isturitz. Finalement, les entretiens et observations effectués mettent en exergue le fait que ces axes sont dangereux pour les conducteurs, du fait qu'ils roulent plutôt vite, et donc dangereux également pour les piétons et cyclistes. Par ailleurs, cette fréquentation engendre plusieurs types de pollution : pollution de l'air, pollution visuelle et pollution sonore.

En plus des conducteurs, 54 piétons et 2 cyclistes ont été comptabilisés au niveau de la Place des Arceaux durant l'heure d'observation. Concernant les piétons, on peut voir sur les photos n°3-5-6 de la planche « Cheminements et accessibilités dans le centre-bourg de La Bastide Clairence» (doc.66), que les trottoirs sont étroits, avec la présence parfois de marche et même de temps en temps inexistants.

*Document 66 : Planche "Cheminements et accessibilités dans le centre-bourg de La Bastide Clairence" - S.Bordier - 31/05/2018*

Effectivement, les gérants de Maison Marchand considèrent aussi que « *C'est pas sécuriser pour les piétons. Je trouve que les trottoirs c'est carrément dangereux. On voit des gens qui s'étalent devant nous parce qu'ils ont la tête en l'air et ne regardent pas les marches. Si on a des belles façades de maisons et des colombages, évidemment on les regarde et on rate les marches.* » De plus, la photo n°3 (doc.67) présente une rue où il n'y a pas de trottoirs, alors même qu'il s'agit de la route traversée par la D10 et qui est donc fréquentée par des véhicules motorisés susceptibles de rouler vite. C'est également une route étroite, qui mène à un premier commerce, Usaina, Parfums et senteurs, puis vers la Place des Arceaux. Il serait donc pertinent d'améliorer l'accessibilité de cette rue. Pourtant, les trottoirs du centre-bourg ont été refaits fin 2010 et les gérants de Maison Marchand affirment l'avoir « *(…) dit à l'architecte qui a fait les trottoirs. Ca fait que huit ans qu'ils ont refait les trottoirs mais à l'époque on avait vu l'architecte, elle venait de Bordeaux et on lui disait tout ça et elle trouvait qu'on était des râleurs et qu'on était jamais content. (…) La circulation pour nous c'est un problème, et la sécurité piétonne encore plus. On voit les petites mémés avec ses deux cannes qui montent sur la route à cause de toutes ces marches, avec les voitures garées, avec les gens qui font les allers-retours. Elle est obligée de se mettre en deux voitures garées, et les gens avec les poussettes sont toujours sur la route. Ça n'incite pas les gens à marcher en fait.* » Selon certaines associations, « *Ca roule vite quand même. Peut-être qu'un jour ce village pourrait être plus aménagé pour qu'on puisse circuler dans le calme, dans cette bastide. Moi je trouve que ça serait vachement beau qu'elle soit comme un cocon. Bon je ne suis pas Maire, mais je trouve que ça serait vachement beau. Parce qu'architecturalement c'est vachement beau. La place est magnifique. Je trouve que ces voitures quand même c'est moche quoi. Après tout le monde n'est pas d'accord avec ça. Cette place toute piétonne, ça serait magnifique quoi* » (Entretien n°3, 29/05/2018).

Concernant les cyclistes, aucune piste cyclable n'est mise à disposition dans la commune. Cela pourrait être un atout pour l'attrait touristique de la commune. D'un point de vue des acteurs de la commune interrogés, l'absence de pistes cyclables n'est pas un problème « *(…) parce que les gens viennent à la campagne et ne recherchent pas les pistes cyclables, on n'est pas en ville. Donc les gens ici quand ils font du vélo, c'est pour faire du vélo, c'est pas pour euh... comme en ville, donc ça c'est pas un souci.* » (Entretien n°1, 29/05/2018). De plus, il semble difficile de faire du vélo dans la commune au vu du « *(…) profil pentu quoi, à part avec un vélo électrique parce que c'est quand même dur ici. Une fois de plus les gens (touristes) ils disent "ouais on va emmener les vélos" Si vous n'êtes pas habitués, n'emmenez pas les vélos, le vélo il reste sur le toit (de la voiture) quoi. En plus, les routes un peu plates, sont les routes dans les vallées qui sont dangereuses quoi. Si vous voulez être un peu pénard il faut prendre les routes en haut des collines mais alors là il faut avoir de bonnes jambes.* » (Entretien n°4, 04/06/2018) Néanmoins, cet acteur ne serait pas contre des pistes cyclables puisque « *Par rapport à ça, on fait partis des lieux prisés parce que les gens, ils associent le tour de France, le Tourmalet et tout ça quoi au Pays Basque, donc à La Bastide. Mais les gens qui viennent en vacances, c'est*

*un autre profil quoi. Après avec les vélos électriques, ça change beaucoup les choses, c'est supportable quoi* ».

En ce qui concerne le stationnement, on peut voir sur le document 67 qu'il y en a plusieurs le long des axes routiers principaux et même sur celui qui passe dans le centre-bourg. Les conducteurs peuvent ainsi se garer dans la rue principale et sur la Place des Arceaux. Selon le Maire de La Bastide Clairence, il s'agit d'une « *volonté délibérée de laisser les voitures se garer sur la grande rue car ça fait ralentir les automobilistes* » (Rdv n°7, 01/06/2018). Or, un hébergeur considère que « *(…) il ne devrait y avoir possibilité de se garer dans cette rue (rue Notre Dame) comme aujourd'hui* » (Entretien n°6, 0/07/2018). Des ralentisseurs ont déjà été testés mais ils engendraient d'autres problèmes. Selon le Maire, les ralentisseurs occasionnaient trop de bruits lors du passage des tracteurs et de leurs remorques. Concernant le stationnement, « *(…) c'est compliqué comme tout. Il manque de stationnements.* » (Entretien n°4, 04/06/2018) et une artisane a « *entendu beaucoup de gens se plaindre du manque de places de stationnement* » (Entretien n°5, 19/06/2018). Pourtant, lors des différentes visites de terrain effectuées, les parkings ont semblé être sous utilisés, comme on peut le voir sur le document 68. Il serait intéressant de réaliser une observation lors des jours d'animation ou de marché afin de voir s'ils sont davantage utilisés à ces moments. Cependant, ils sont également peu indiqués ce qui peut expliquer le faible nombre de voitures stationnées.

*Document 68 : Stationnements dans le centre-bourg de La Bastide Clairence - S.Bordier*

*Document 67 : Parking de La Bastide Clairence - S.Bordier - 29/05/2018*

### 3.5. Un dynamisme observé par les usagers, réel atout pour le projet de revitalisation

Les acteurs de La Bastide Clairence rencontrés pensent globalement que la commune est dynamique, même si effectivement on peut toujours l'être davantage. Mais pour une commune de cette taille, elle présente un dynamisme assez important, notamment au travers des artisans et associations :

- « *(…) effectivement la **commune est assez active**, y'a **beaucoup d'associations** (…)* » (Entretien n°1, 29/05/2018) ;
- « *Oui oui la commune est **dynamique**, elle est **attractive** aussi parce qu'il y a pas mal **d'artisans** qui font des demandes pour avoir des locaux, pour travailler sur place. Aussi, y'en a qui veulent s'installer pour vivre. Au niveau architecture c'est très **joli**, comme on disait c'est dynamique, y'a pleins d'artisans d'art. Y'a quand même des **manifestations**, y'a des choses à voir. Puis il y a une douceur de vie* » (Entretien n°2, 29/05/2018) ;
- « *Franchement, elle est **dynamique** dans le sens où c'est un village **touristique** (…)* » Les fermiers Basques
- « *Par rapport aux autres villages du Pays Basque, de la même dimension, c'est **dynamique**. Elle est dynamique dans le sens où elle cherche à se dynamiser. Elle s'inscrit dans un mouvement où elle veut être dynamique. Comme elle cherche ça, oui. Elle cherche à se bouger. Il y a des **artisans**, des **paysans**, des **producteurs**, une **compagnie musicale**, **association** de danse assez vivante. (…) Ça pourrait être mieux mais, quand même c'est pas mal quoi. Moi j'habite un village à côté... c'est dur quoi, y'a rien quoi.* » (Entretien n°3, 29/05/2018)
- « *Objectivement oui. (…) Donc aujourd'hui on a un agriculteur beaucoup plus ouvert au tourisme. Il y a un **milieu associatif** assez performant qui fait plein de choses comme Clarenza et autre. Donc y'a pas ça partout. (…) Ça pourrait être mieux mais c'est quand même mieux que dans bien des endroits*. » (Entretien n°4, 04/06/2018)
- « *Oui, malgré tout je continue de penser que oui. Y'a comme partout, toute une proportion de gens qui est importante et qui ont envie de **dynamisme** et qui œuvrent pour ce dynamisme.* » (Entretien n°5, 19/06/2018)

Malgré cette dynamique, les acteurs ont la sensation que le centre-bourg connait une forme de dévitalisation : « *Depuis des années, moi je trouve qu'il y a une grosse dévitalisation du centre-bourg mais qui n'est pas d'aujourd'hui, qui est énorme. Par rapport au fait le vieillissement des gens* » (Entretien n°4, 04/06/2018). Mais ils affirment aussi que la population et la Mairie sont mobilisées pour lutter contre ce phénomène : « *(…) Oui j'ai vu un déclin. Mais je vois aussi qu'il y a des tas de gens qui luttent pour que ce déclin ne s'installe pas et que la tendance s'inverse. (…) Y'a une volonté du Maire, déjà, et ça c'est peut-être la plus importante, et après y'a tout le travail de toutes les associations qui œuvrent pour trouver des moyens de redynamiser le village.* » (Entretien n°5, 19/06/2018). Deux craintes ont toutefois émergé des entretiens. Tout d'abord, il s'agit de la vacance et du fait qu'il est de plus en plus difficile financièrement de réhabiliter le patrimoine. Les habitants ne souhaiteraient donc pas

que ce village devienne un « village-musée ». De nombreux acteurs ont également évoqué le fait qu'ils ne voulaient en aucun cas que La Bastide Clairence devienne comme Espelette : « *Des villages comme Espelette, ils ont une politique marketing qui est très bonne, ils ont fait le piment, ça marche tellement bien qu'il n'y a plus d'intimité, c'est un village qui est envahi, toute l'année maintenant. Alors tous les commerces marchent bien mais les habitants ils aiment pas trop, y'en a pleins qui disent "on ne vit plus". Donc l'équilibre entre la vie dans les villages et l'intimité c'est assez délicat je crois, il faut le mesurer intelligemment. (…) Pour moi Espelette c'est devenu une vitrine. J'aimerais pas y habiter. On croit tous la même chose. Parce qu'avoir du monde tout le temps, on voit les nuisances que ça amène. Quand y'a beaucoup beaucoup de monde on a des gens collés à la fenêtre qui vont regarder dans la maison ou qui vont entrer dans le jardin. Ils rentrent et puis ils vont prendre des photos, ils demandent même pas. (…) l'été, on garde la porte de la rue fermée à clé. Donc j'imagine que le syndrome Espelette, ça serait ce qu'on a aujourd'hui multiplié par 10, donc on n'y tient pas trop.* » (Entretien n°6, 05/07/2018) ; « *Espelette c'est (…) c'est du Made In China partout, j'aimerais pas que ce soit ça quoi. C'est de l'art industriel presque. Il faudrait qu'ici ça soit quand même du fait maison, du bien fait quoi. Sans que ce soit hyper moderne ou élitiste ou j'sais pas quoi mais que ce soit bien fait.* » (Entretien n°3, 29/05/2018)

Le travail de revitalisation des centres-bourgs se réalise souvent dans des villages où l'activité économique est en déclin, voire inexistante, dans lequel le tissu associatif est peu attractif ou encore dans lequel les animations et la vie sont peu dynamiques. Or, suite aux entretiens et observations, il semble évident que le centre-bourg de La Bastide Clairence est dynamique, notamment au vu de l'activité artisanale, des nombreux services, des évènements organisés, bien qu'ils soient périodiques et surtout au vu de la dynamique importante des associations. Les gérants de Maison Marchand précisent donc que :

> « *Oui c'est dynamique euh... pour notre plaisir, notre bonheur nous habitants. Les fêtes c'est formidable, je crois que c'est les meilleures du Pays Basque, y'a une ambiance terrible, les jeunes ils s'amusent bien, ils font tout ce qu'il faut, tout le monde les admire parce que bon, ils picolent comme des trous mais ils sont efficaces dans c'qui font, ils travaillent, ils apprennent à gérer des gros budgets, moi je trouve qu'ils apprennent pleins de choses, donc tout ça c'est très positif. Nous quand on parle avec les touristes, ils nous disent, "mais nous on voit plus ça, en Charente, ça fait longtemps que les jeunes, ils font plus rien, mais vous vous avez de la chance, y'a des jeunes, ça bouge". Et ça c'est positif. Après, le développement c'est autre chose, le long terme, les idées que vous développez, le marketing au Pays Basque il est très bon. Mais derrière il faut voir comment on veut évoluer, le village s'il veut être envahi de gens, il suffit de trouver un bon thème et de le développer (…) Vous avez l'opportunité d'écrire des choses intéressantes mais partant du principe que c'est un village heureux qui vit bien. Faut pas partir du principe qu'il est sinistré.* » (Entretien n°6, 05/07/2018)

Il y a une quinzaine d'années, les gérants de Maison Marchand avaient déjà essayé de mettre en avant le thème « Carrefour des cultures » qui n'a « *pas plu parce qu'ici on est au Pays Basque. On n'est pas basques, on est charnégou ici : un mélange de Gascons et Basques, pour des raisons historiques. Pourquoi vouloir se positionner basques à tout prix puisqu'on n'est pas vraiment basques*. » (*Ibid*.) Nous remarquons ainsi que les habitants souhaitent entretenir le dynamisme du centre-bourg mais aussi le développer. Ceci est une un élément important dans la revitalisation d'un centre-bourg puisque les habitants sont les premières personnes à faire vivre cet espace. Par conséquent, la revitalisation sera plus facile si les habitants sont motivés et impliqués.

Grâce à tous les éléments étudiés dans cette troisième partie, nous avons repéré comme pour la précédente, des dynamiques positives ainsi que des besoins et des enjeux. Nous avons par exemple remarqué que le centre-bourg de la commune concentre quasiment tous les commerces, métiers d'art, services, restaurants, ou encore les hébergements du village en son sein, ce qui lui permet d'affirmer sa fonction de centralité de la commune. De plus, cette offre de commerces et services est diversifiée ce qui est une force pour un centre-bourg de cette taille. Une dynamique très positive repose sur les associations qui sont nombreuses, diverses et actives. Cela confère au centre-bourg une animation non négligeable. Malgré une image artisanale et basque véhiculée de La Bastide Clairence, tout à fait positive, quelques faiblesses sont mises en exergue. Effectivement, la fréquentation touristique est en déclin, ce qui ne facilite pas la pérennité des commerces, métiers d'art ou encore les hébergements. L'enjeu est d'attirer les touristes et surtout de les inciter à rester et à consommer pour pérenniser les différentes activités économiques de la commune. De plus, la circulation au sein du centre-bourg s'avère compliquée et peu sécurisée, notamment sur l'axe principal sur lequel de nombreux véhicules circulent et stationnent, tandis que des parkings situés aux extrémités du centre-bourg sont sous utilisés.
Ces trois premières parties ont permis de réaliser un diagnostic territorial sur le village et plus particulièrement sur son centre-bourg, et de mettre en évidence les dynamiques positives ainsi que les faiblesses et enjeux de cet espace. En suivant cette méthode de travail, nous avons ainsi répondu à la première partie de la problématique : Comment peut-on analyser le dynamisme du centre-bourg de La Bastide Clairence et évaluer ses besoins à être revitalisé ? Comme nous l'énoncions dans l'introduction, ce centre-bourg est en partie déjà dynamique malgré ses faiblesses. Ainsi, face aux constats de ce diagnostic, qui ne sont pas forcément les mêmes que les autres centres-bourgs de cette taille, il semble pertinent de proposer des outils et actions opérationnels dont le but est de répondre précisément aux différents enjeux avancés. C'est donc à partir de ces constats que les politiques publiques de revitalisation peuvent se mettre en place, à travers la mise en œuvre d'outils et d'actions opérationnels qui seront présentés dans la partie suivante.

**Synthèse**

- 43,50 % de commerces, services et transports : 8 commerces, 14 services, 13 métiers d'arts
- Ces offres sont diverses et toutes rassemblées dans le centre-bourg
- Difficultés pour les petits commerces et métiers d'arts d'avoir une activité lucrative, stable et pérenne

- -38% de fréquentation touristique entre 2016 et 2017.
- 7 hébergements touristiques : des prix parfois élevés et une variété d'offres fragiles à court terme non assurée (nombreux départs en retraite)

- Environ 11 évènements organisés dans l'année mais concentrés en été et un manque de lieux culturels pour rassembler les habitants
- 23 associations diverses et actives

- 3 bus par jour en direction de Bayonne
- 80% des habitants utilisent leur véhicule pour se rendre au travail sachant que 60,5% d'entre eux travaillent en dehors de La Bastide Clairence,

- 2 grands axes traversent le centre-bourg et font émerger des dangers et des problèmes de circulation et de stationnement
- 7 lieux de stationnements dans le centre-bourg : 3 situés dans la rue principale et 4 sous-utilisés

# PARTIE 4 – UN ENJEU DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DE LA COMMUNE : PISTES D'ACTIONS AU SEIN D'UN PROJET GLOBAL DE REDYNAMISATION

La revitalisation du centre-bourg s'avère nécessaire afin d'anticiper les faiblesses observées et de répondre aux enjeux identifiés. Il s'agit ici de répondre à la deuxième partie de la problématique : comment procède-t-on pour revitaliser ce centre-bourg ? Nous avions émis l'hypothèse que la revitalisation doit s'opérer à travers un projet territorial global qui intègre les thématiques de l'habitat, de l'économie, des espaces publics ou encore de l'accessibilité du centre-bourg. Cette approche nécessite une collaboration entre les différents acteurs de l'aménagement du territoire et notamment ceux investis dans la revitalisation des centres-bourgs (EPFL, CAUE, AUDAP, etc.).

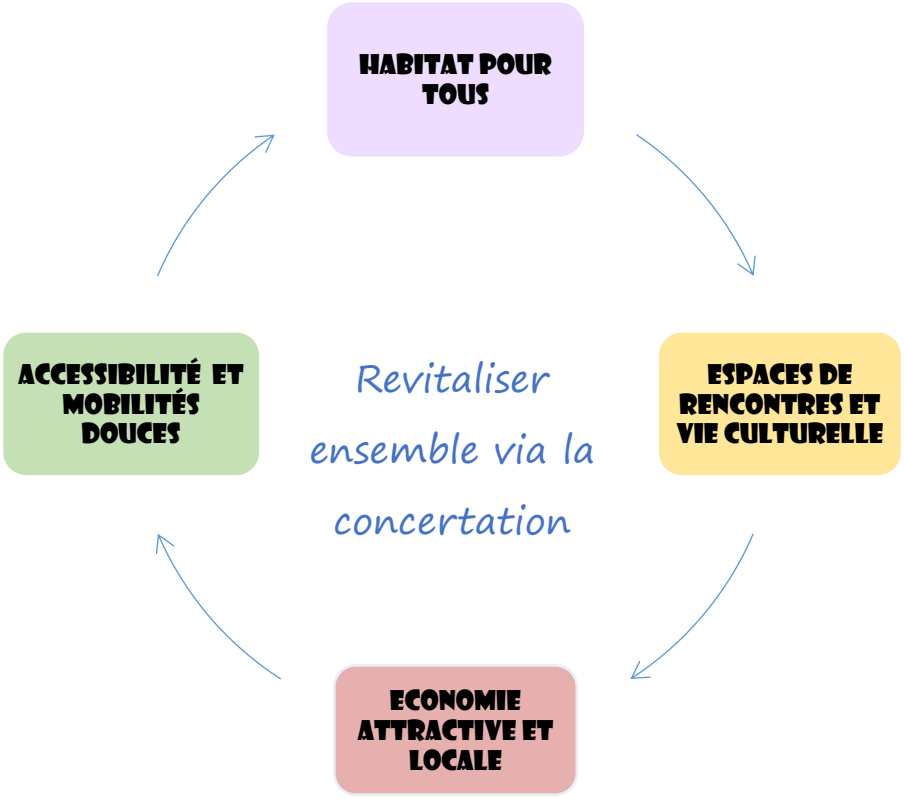
## 4.1. Des propositions d'actions de redynamisation choisies selon quatre axes de développement

Afin de répondre à la question « si la revitalisation s'avère nécessaire à la suite de l'étude, comment procède-t-on pour revitaliser ce centre-bourg ? » et de confirmer l'hypothèse « La revitalisation doit s'opérer dans un projet territorial global en intégrant en plus de la thématique de l'habitat, celles concernant l'économie, les espaces publics ou encore l'accessibilité du centre-bourg. », nous avons cherché à proposer des actions dont le but est de revitaliser le centre-bourg de La Bastide Clairence, et de les intégrer dans un projet global du centre-bourg. Ce projet ne sera pas entièrement présenté dans cette étude car cela nécessite un travail supplémentaire de dessin 4et de programmation qui demande davantage de temps. L'objectif est de proposer des pistes d'actions qui soient cohérentes et complémentaires, et qui répondent aux différents enjeux mis en exergue antérieurement.

Pour cela, nous nous sommes inspirés du programme national de revitalisation des centres-bourgs qui propose un guide pratique pour revitaliser le Centre-Bourg[48]. Le guide présente une boite à outils thématiques afin de proposer des acteurs pouvant être mobilisés lors de la revitalisation. Quatre thématiques ont été choisies (doc.69). Tout d'abord, nous avons choisi de travailler sur « l'habitat pour tous » puisque nous avons pu remarquer des enjeux comme celui de la vacance ou du manque de diversité des logements. Ensuite, nous avons choisi la thématique de « l'économie attractive et locale » dans le but de pérenniser l'activité des commerçants, des artisans et des agriculteurs qui semblent avoir des difficultés à vivre correctement de leur activité. Il s'agira également de lutter contre la baisse touristique observée ces dernières années. En lien avec le tourisme, nous étudierons la thématique des « espaces de rencontres et vie culturelle ». En effet, l'intention de cette dernière est de

[48] Direction Départementale des Territoires de la Mayenne. *Guide pratique pour revitaliser le Centre-Bourg* [e**n ligne**]. 2016, 32p. Disponible sur : http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/01-guide_pratique_revitaliser_bourg.pdf (10/04/2018)

favoriser les habitants et les touristes à se promener, visiter et échanger entre eux. Nous avons effectivement constaté une irrégularité des évènements tout au long de l'année et une certaine envie de rassembler les habitants dans des lieux culturels. Enfin, la dernière thématique repose sur « l'accessibilité et les mobilités douces ». En effet, le diagnostic territorial a fait émerger des enjeux concernant la circulation des voitures et la sécurité des habitants et touristes. Il parait dont pertinent de travailler sur sérénité au sein du centre-bourg. De plus, les mobilités douces sont un enjeu qui ne concerne pas seulement La Bastide Clairence. C'est effectivement un enjeu de transition écologique et de développement durable, or « *La démarche de revitalisation d'un centre-bourg doit s'inscrire dans un projet de développement durable du territoire. (…) [Les] actions doivent engager le territoire dans la transition écologique et énergétique à toutes les échelles.* »[49] Nous tenterons ainsi de proposer des actions qui auront répondront en partie ou entièrement à un enjeu de transition écologique.




*Document 69 : Thématiques de revitalisation du centre-bourg de La Bastide Clairence - S.Bordier - 01/07/2018*

Ces quatre thématiques sont axées autour de la concertation afin que les acteurs du territoire soient associés à la démarche et que les propositions soient étudiées avec eux. Selon Hubert Touzard, « *l'objectif de la concertation est pour des acteurs, individuels ou collectifs, de trouver un accord, de résoudre ensemble un problème qui se pose à eux, de prendre ensemble une décision collective, ou de préparer une décision prise en final à un autre niveau.* »

[49] Centres-bourgs, Programme de revitalisation. Revitalisons nos centres-bourgs [**en ligne**]. Disponible sur : < http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/programme-national-r7.html > (12/07/2018)

Pour chacune des thématiques, nous avons effectué un travail de benchmark afin de trouver des actions de redynamisation déjà réalisées sur d'autres territoires français ou étrangers (voir annexe 15). Certains projets ou actions apparaissent plus pertinents et cohérents à l'échelle d'un quartier, d'une commune ou de l'intercommunalité. Nous préciserons pour chacun d'entre eux l'échelle de mise en œuvre la plus adéquate.

#### 4.1.1. La concertation :

- Echelle de mise en œuvre : communale

- Rôle de la mairie : Maître d'Ouvrage

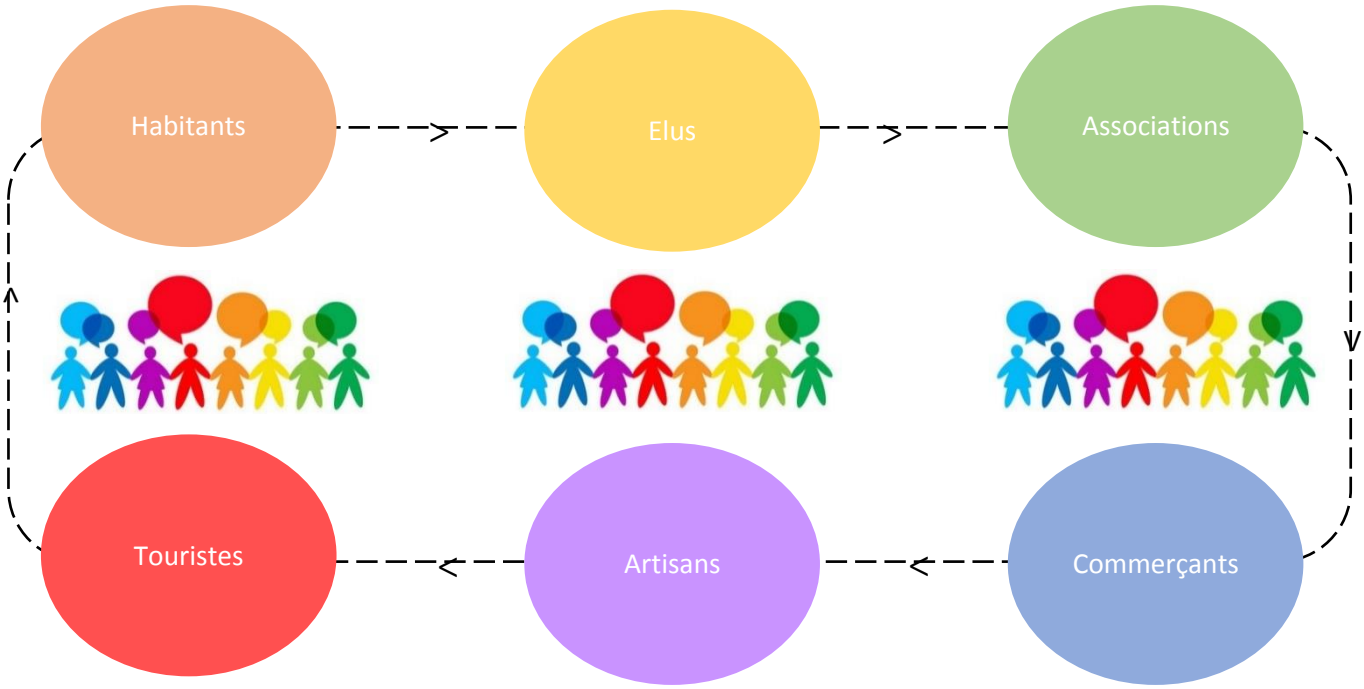
- Description : La concertation constitue une phase essentielle des projets, notamment lorsqu'il s'agit d'un projet public. Les acteurs « *(…) doivent se sentir associés, responsabilisés pour définir leur cadre de vie et faciliter des changements de pratiques plus en adéquation avec leurs besoins et leurs aspirations. La mise en œuvre du projet de revitalisation dépend directement de l'action d'acteurs locaux, économiques, associatifs, médico-sociaux et de l'implication quotidienne des habitants.* »[50] Bien que lors du diagnostic, des entretiens ont été effectués, ils n'ont pas touché toute la population par manque de moyens et de temps. Le but est d'associer tous les acteurs qui pratiquent le territoire car ce sont eux qui le connaissent le mieux et qui y vivent au quotidien. Les faire participer augmente la légitimité d'un projet à voir le jour ce qui facilite alors le travail de la mairie lorsque celle-ci est maitre d'ouvrage ou incitatrice. Les acteurs sont davantage fédérés sur les projets et cela peut créer une appropriation des lieux et des projets, ainsi que des liens entre eux. Il sera également nécessaire de communiquer sur tous les projets mis en place. Il s'agit bien de rendre dynamique le centre-bourg et de réunir les habitants, mais aussi d'y attirer des touristes. C'est pourquoi, il serait opportun de faire participer les différents acteurs qui pratiquent le centre-bourg de La Bastide Clairence (doc.70).

- Partenariats identifiés : Il parait pertinent d'associer au projet des acteurs extérieurs à la commune comme le CAUE, l'EPFL, l'AUDAP, la CAPB, le Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques, la Région Nouvelle-Aquitaine, etc. Il serait également intéressant de s'appuyer sur d'autres territoires ayant des caractéristiques similaires avec la commune, qui ont déjà ou qui sont en train de mener une étude de revitalisation de leur centre-bourg. On peut également envisager de rencontrer les acteurs en charge des projets.

- Moyens mis en œuvre : Tous ces acteurs peuvent être conviés à participer à l'étude de revitalisation à travers différentes actions (liste non exhaustive) :
  - les réseaux sociaux et sites internet ;

[50] CEREMA, Fiche du Programme national de revitalisation des centres-bourgs Associer la population. 14p [**en ligne].** Disponible sur : < http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_thematique_participation_v4_25-05-18.pdf > (02/07/2018)

- les enquêtes auprès des acteurs ;
- les cartes mentales : sur une carte, les personnes peuvent étiqueter ce qu'ils aimeraient avoir, ce qu'ils n'aiment pas, ce qu'ils souhaitent améliorer, etc. ;
- les réunions publiques : informer la population sur le projet – faire un bilan des enquêtes, observations et ateliers réalisés avec les citoyens - présenter les résultats finaux ;
- les ateliers : prendre en compte l'avis des élus et citoyens afin d'intégrer les projets intercommunaux dans le projet de la commune et poursuivre ensemble un projet commun et cohérent. Les ateliers permettront par groupe et selon des thématiques différentes d'échanger et d'approfondir les pistes d'actions ;
- la mise à disposition d'une boîte à idées sur internet et à la mairie : les idées seront triées et validées selon leur pertinence ;
- la distribution d'un questionnaire à destination des touristes dans les hébergements, l'office de tourisme, etc.




*Document 70 : Acteurs concernés par la concertation*

### 4.1.2. Espaces de rencontres et vie culturelle

**1. Installer davantage de mobiliers urbains**

- Echelle de mise en œuvre : communale
- Rôle de la mairie : Maître d'Ouvrage
- Description : Nous avons effectué plusieurs observations dans le centre-bourg de La Bastide Clairence et il a été remarqué que peu de tables de pique-nique ou des bancs sont installés. Quelques jeux pour enfants sont présents au niveau du parc situé à l'arrière de la piscine. Pourtant, à chaque observation, dont une pendant les vacances de Pâques, aucun jeu n'était utilisé. On peut supposer qu'ils sont soit mal placés, il faut alors les déplacer, soit mal indiqués, il faut alors améliorer la signalétique, ou bien ils ne sont peut-être pas adaptés aux enfants, ou pas assez modernes. Si la raison de l'absence de fréquentation est la dernière évoquée, il serait donc pertinent d'en installer d'autres qui soient plus attractifs pour les enfants, mais également des tables de pique-nique et des bancs pour inciter les parents à emmener leurs enfants jouer (doc.71).

*Document 71 : Espaces publics au nord - Source dessins : Intensification urbaine des centralités, Master 2 DAST, UPPA, février 2018*

Il serait attractif pour les habitants et touristes, de mettre à disposition plus de bancs et tables de pique-nique qui soient installés ailleurs qu'au nord du centre-bourg, surtout si la raison du manque de fréquentation de ceux déjà existant est qu'ils sont mal placés. On peut donc imaginer en placer derrière l'Office de Tourisme puisqu'il y a déjà de l'herbe et cela inciterait davantage les visiteurs à aller de ce côté du centre-bourg où sont situés plusieurs artisans d'art (doc.72). Effectivement, comme nous l'avons noté dans la partie diagnostic, les artisans localisés dans cet espace, ne jouissent pas autant du tourisme que ceux qui sont situés sur la Place des Arceaux.

*Document 72 : Espaces publics ouest - Source dessins : Intensification urbaine des centralités, Master 2 DAST, UPPA, février 2018*

Enfin, nous avons recensé un seul banc la place des Arceaux. Il serait pourtant approprié d'en installer quelques-uns, que ce soit pour les habitants, commerçants ou touristes (doc.73).

*Document 73 : Espaces publics Place des Arceaux - Source dessins : Intensification urbaines des centralités, Master 2 DAST, UPPA, février 2018*

- <u>Partenariats identifiés</u> : Pour cette opération, il serait intéressant que les artisans d'art, notamment ceux qui travaillent le bois ou le fer, fabriquent dans la mesure du possible, le mobilier urbain local. Pour l'aménagement du mobilier, la commune peut se rapprocher du CAUE et de la Maison des communes afin d'obtenir des conseils et un accompagnement sur ce type de projet.

- <u>Concertation et/ou moyens mis en œuvre</u> : On peut imaginer organiser une balade urbaine avec ces acteurs et les habitants volontaires pour repérer les espaces dans lesquels le mobilier urbain semble être absent ou inapproprié. Il serait également intéressant de faire une enquête et des observations à plusieurs moments de la journée, de la semaine et de l'année pour comprendre pourquoi les jeux installés au nord du centre-bourg ne sont pas utilisés. Cela permettra de savoir s'il est utile dans installer d'autres ou s'ils ne sont pas nécessaires.

- Estimation financière : Table : à partir de 150€[51] / Banc : à partir de 200€[52] / Jeu type toboggan, balançoire ou tourniquet : environ 1500€ ; jeu type structure : à partir de 2500€[53]

**2. Installer des boîtes à lire**

- Echelle de mise en œuvre : communale

- Rôle de la mairie : Maître d'Ouvrage

- Description : « *Une boite à lire est une petite bibliothèque de rue où chacun peut déposer et emprunter des livres gratuitement, privilégiant ainsi l'accès à la culture.* »[54] Cette initiative est mise en place dans de nombreuses communes en France. C'est un moyen de favoriser les échanges de livres et qui peut faire émerger des échanges entre les différentes personnes ayant lu les mêmes livres. Cela favorise également le réemploi de ses propres livres. Le réemploi « *permet à des éléments qui ne sont pas des déchets d'être utilisés à nouveau sans qu'il y ait modification de leur usage initial.* »[55]

- Partenariats identifiés : L'association Les Boîtes à Partage accompagne les particuliers et structures à installer des boîtes à lire (doc.74). La bibliothèque communale peut également être associée au projet.

*Document 74 : Ouest France, Trouville (11/07/2018)*

- Concertation et/ou moyens mis en place : La concertation peut s'opérer avec la bibliothèque municipale et avec les habitants. En effet, il serait opportun d'informer les habitants sur la mise en place de ces boites afin qu'ils puissent les alimenter.

- Estimation financière : Achat d'une boite à lire et de l'accompagnement de l'association Les Boîtes à Partage : 1090€ HT[56] / Création d'une boite à lire avec des objets de récupération

[51] Cdiscount, Table de pique-nique en bois [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.cdiscount.com/maison/r-table+de+pique+nique+en+bois.html#_his_ (17/08/2018)
[52] Cofradis, Banc métal et bois [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.cofradis-collectivites.fr/banc-metal-et-bois/20-banc-public-exterieur-saragosse.html (17/08/2018)
[53] Magequip.com, Jeux enfants extérieurs pour collectivités [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.magequip.com/mobilier-urbain/jeu-collectivite.html
[54] Boite à lire [**en ligne**]. Disponible sur : < https://www.boite-a-lire.com/ > (03/07/2018)
[55] Réseau Francilien Réemploi [**en ligne**]. Disponible sur http://www.reemploi-idf.org/quelle-est-la-difference-entre-reemploi-et-reutilisation/ > (11/07/2018)
[56] Boite à lire, Quand culture rime avec économie collaborative [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.boite-a-lire.com/images/Plaquette_Boite_a_lire.pdf (17/08/2018)

**3. Organiser des évènements type vernissage pour chaque nouveau commerçant ou artisan d'art**

- Echelle de mise en œuvre : communale

- Rôle de la mairie : Maître d'Ouvrage ou incitatrice

- Description : Il serait opportun d'organiser un évènement lorsqu'un nouveau commerçant ou artisan d'art s'installe dans la commune. D'après les différents entretiens, il semble que certains vernissages aient déjà eu lieu. Cependant, tous les acteurs économiques du village n'ont pas été conviés : « (…) *les nouveaux artisans par exemple, ils ne viennent plus se présenter chez nous. Alors qu'à une époque on les voyait tous, et nous on allait voir les nouveaux. Et maintenant y'a moins ça. Par exemple, il y a un monsieur qui vient de s'installer, (…) il a fait le vernissage, on n'était même pas au courant, ni invités. Ils invitent plus les hébergeurs je crois, y'a pas que nous, je crois que c'est dans l'ensemble, y'a plus cette relation qu'il y avait. On trouve ça étonnant* » (Entretien n°6, 05/07/2018). Certains villages ont élaboré des chartes de convivialité, comme dans le Pays des Condruses. Il s'agit alors de faire passer certains messages : respecter l'environnement (partie dans laquelle pourrait être développés les concepts du jardin et compostage partagés et pédagogiques), de préserver l'agriculture et les espaces publics, et de de respecter ses voisins et toutes personnes pratiquant le village. On peut imaginer intégrer un paragraphe sur « l'accueil des nouveaux arrivants », qu'ils soient commerçants, artisans, libéraux ou simplement habitants.

- Partenariat identifié : les commerçants et artisans d'art

- Concertation et/ou moyens mis en œuvre : La concertation avec les acteurs économiques du centre-bourg pourrait ici être réalisée afin de construire ensemble cette charte. Il serait aussi intéressant de créer un collectif chargé entre autre d'accueillir et d'accompagner les nouveaux commerçants et artisans.
- Estimation financière : non définie

**4. Programmer des évènements sportifs dans le village et redynamiser le trinquet**

- Echelle de mise en œuvre : intercommunale

- Rôle de la mairie : incitatrice

- Description : Le sport est une façon de fédérer les gens autour d'un but commun et de les associer afin d'y parvenir. En ce sens, l'organisation d'un évènement sportif une à deux fois par an semble être une occasion pour rassembler les gens du village mais aussi ceux des communes alentours. On peut alors imaginer la planification d'un « challenge sportif », comme à La Mothe Saint Héray (79). Il s'agit par exemple, le temps d'une journée ou d'un week-end, d'affronter des équipes adverses sur différentes activités sportives. Les équipes sont constituées de 5 à 8 personnes et un capitaine doit être nommé. On peut également proposer aux touristes d'y participer en les associant avec des équipes. Les équipes pourraient se rencontrer autour des sports choisis lors de l'organisation, comme le tennis, badminton, football, tennis de table, handball, course d'orientation, pétanque, mais surtout le jeu de paume. En effet, cet évènement sera aussi l'opportunité de faire vivre le Trinquet[57] de La Bastide Clairence (doc.75) : « *Il faut dynamiser le Trinquet. Il est très peu utilisé. On fait partie du peu de gens qui l'utilise parce qu'on joue au jeu de paume donc on fait venir du monde pour jouer de temps en temps. Mais bon c'est très peu utilisé. Là il est plus utilisé pour des trucs culturels que pour du sport et c'est dommage, ça fait des clivages dans le village. Y'a les anciens qui pensent que c'est pas normal qu'on fasse la culture là-dedans. Y'a rien de normal ou d'anormal mais y'a des clivages qui se créent (…)* » (Entretien n°6, 05/07/2018). Cela (ré)animera peut-être l'envie chez certaines personnes de pratiquer ce sport et de faire perdurer cette activité qui fait partie de la culture basque. Enfin, cet évènement, même si les touristes ne participent pas, fera émerger un dynamisme et fera de l'animation dans le village.

*Document 75 : Fronton.net, La Bastide Clairence (11/07/2018)*

- Partenariat identifié : Il serait pertinent d'associer toutes les associations sportives du village et le pôle territorial d'Hasparren pour qu'il n'y ait pas seulement les habitants de La Bastide Clairence qui y participent.

- Concertation et moyens mis en œuvre : Il serait intéressant de réunir les associations et les communes du pôle territorial afin de les inciter à participer à l'organisation et au

[57] Le Trinquet est un lieu fermé dans lequel se joue le jeu de paume, notamment la pelote basque qui comme son nom l'indique, est très pratiquée dans le Pays Basque.

financement de l'évènement. Une enquête ou un sondage pourrait également être réalisée auprès des jeunes pour recueillir leurs envies.

- Estimation financière : Achat de lots : environ 150€ / 5000 flyers : 18,50€ / 50 affiches : 25€

**5. Organiser un jardin et compost partagé et pédagogique**

- Echelle de mise en œuvre : communale
- Rôle de la mairie : Maître d'Ouvrage ou incitatrice
- Description : Dans une logique de transition écologique, il s'agit de proposer aux habitants n'ayant pas de jardins, d'avoir une petite surface sur laquelle il est possible de faire son potager (doc.77). C'est donc un lieu intergénérationnel de convivialité, rencontres et partages. L'un des objectifs est également de jardiner de manière écologique, sans pesticides. Une partie du potager pourra être surélevée pour permettre aux personnes âgées de continuer à jardiner. De plus, cela permet de mutualiser les moyens et de réduire les dépenses, comme les outils de jardinage.

*Document 77 : Ireps Nouvelle-Aquitaine (22/06/2018)*

Il serait très intéressant d'ajouter une fonction pédagogique à ce jardin partagé (doc.76). Les écoliers, dans le cadre de leur scolarité, pourraient y participer. Cela permet d'éduquer les enfants à l'environnement, de leur apprendre les différents fruits et légumes, de comprendre les différentes saisons, les économies d'eau et les gestes écologiques, tout en apprenant à jardiner de manière ludique.

*Document 76 : Commune Info, Bettona, Italie (22/06/2018)*

On peut aussi approfondir le concept du jardin partagé en plantant des fruits ou des aromates dans les espaces publics à la place des fleurs. Tout le monde peut planter, entretenir et se servir dans ces espaces dédiés au partage.

On peut également imaginer sur ce terrain de jardinage partagé, qu'un compostage partagé soit mis en place. Selon l'ADEME, « *Le compostage partagé, ce sont toutes les opérations de compostage de proximité (pied d'immeuble, quartier, village) dans lesquelles les habitants prennent en charge tout ou partie de l'installation et de la gestion de leur site.* » Les poubelles sont remplies à 30% de déchets compostables et ces derniers représentent 30 à 50% des tonnages reçus en déchèterie selon l'ADEME. Le compostage partagé permet alors de réduire les déchets ménagers, de réduire les coûts de gestion de déchets, de permettre aux déchets organiques de se transformer en terreau naturel mais aussi de créer du lien social entre les différents utilisateurs du compost.

- Partenariat identifié : L'ADEME accompagne les communes dans cette démarche. En effet, elle a créé un guide méthodologique du compostage partagé[58] et peut ainsi conseiller dans la stratégie de mise en place. Le CAUE peut également conseiller sur cette thématique ainsi que sur les jardins partagés puisqu'ils sont experts en environnement.

- Concertation et/ou moyens de mise en œuvre : Une visite avec les habitants souhaitant s'investir dans ces démarches pourrait être organisée afin d'identifier les lieux propices, de créer un groupe porteur et de déterminer une personne pilote de la démarche et d'apprendre comment cela se met en place et s'entretient.

- Estimation financière : Bac à compostage (minimum 3) : environ 100€ par bac / Conduite de projet, formation et accompagnement des bénévoles : environ 1245€ (selon l'Ademe).

### 4.1.3. Economie attractive et locale

**1. Manger local à la cantine**

- Echelle de mise en œuvre : intercommunale

- Rôle de la mairie : incitatrice

[58] ADEME. Guide méthodologique du compostage partagé (ou semi-collectif) [**en ligne**]. Novembre 2012,87p. Disponible sur : https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/85848_guide_compostage_partage_vf.pdf (08/08/2018)

- Description : On peut imaginer un partenariat entre l'école et les associations comme les Fermiers Basques ou l'association de promotion de produits locaux, et/ou tout simplement avec des agriculteurs de la commune ou des alentours. Cela participera à l'économie locale et les enfants pourront manger des produits locaux. Cette action sera d'autant plus pertinente puisqu'elle répondra à un objectif du PLUi du pôle territorial d'Hasparren qui est de « *Soutenir une filière agricole locale basée principalement sur l'élevage et promouvoir les circuits courts, la transformation sur place, la valorisation des appellations existantes, les produits de qualité, etc.* ». On peut envisager que ce dernier soutienne financièrement cette action pour répondre eux-mêmes à l'objectif du PLUi d'autant plus que les agriculteurs associés ne seront pas forcément tous installés à La Bastide Clairence, mais aussi dans d'autres communes du territoire. Par ailleurs, le pôle territorial est déjà partenaire de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif (Scic) Garro qui fournit en fruits et légumes certains restaurants collectifs et cantines du territoire.

- Partenariat identifié : l'école municipale, les agriculteurs locaux, les Fermiers Basques, l'association de promotion de produits locaux, le pôle territorial d'Hasparren, Scic Garro et le Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques. En effet, ce dernier accompagne les établissements de restauration collective pour qu'ils puissent servir des produits biologiques et locaux. C'est déjà le cas pour 69 établissements du département : « *La démarche Manger Bio&Local, Labels et Terroir vise à accompagner la restauration collective à développer ses approvisionnement en produits issus de l'agriculture biologique et locaux (…) Lancée en 2010 dans les collèges du département, la démarche a été étendue aux maisons de retraite et établissements pour personnes handicapées. La démarche concerne désormais les écoles grâce à un partenariat conclu avec l'Association des maires des Pyrénées-Atlantiques.* »[59]

- Concertation et/ou moyens mis en œuvre : Une rencontre avec des écoles dont les cantines fonctionnent déjà avec ce système peut être enrichissante. Il sera pertinent de faire participer les élèves et les parents dans ce processus de mise en place.

- Estimation financière : non définie

**2. Elaborer un circuit touristique gourmand**

- Echelle de mise en œuvre : communale

- Rôle de la mairie : Maître d'Ouvrage ou incitatrice

[59] Pyrénées Atlantiques Le Département, Manger Bio&Local, Labels et Terroir [en ligne]. Disponible sur : http://www.le64.fr/developpement/developpement-durable/manger-biolocal-labels-et-terroir.html (19/06/2018)

- <u>Description</u> : Dans une logique de faire perdurer la culture basque, il s'agit pour ce projet, de proposer un circuit de découverte du village et des produits locaux. Il existe déjà deux parcours de découvertes dans le centre-bourg : la route des métiers d'art et la route du patrimoine (doc.78).

*Document 78 : Découvrir La Bastide Clairence - Office de Tourisme de La Bastide Clairence*

On peut donc imaginer ajouter à ces parcours, des « arrêts dégustation » pour gouter par exemple les macarons de La fabrique de macarons, les produits issus de l'agriculture locale des Fermiers Basques, le gâteau basque de la Boulangerie Baptiste, etc. Pour les randonneurs ou les plus sportifs, on peut envisager un parcours afin de se rendre jusqu'aux fermes pour déguster directement sur place les produits. Cet évènement peut se produire sous la forme d'un parcours disponible à l'année. Dans ce cas-là, les visiteurs pourront se rendre à l'Office de tourisme et acheter une carte leur permettant de déguster tous ces produits sans avoir à repayer sur place. On peut également envisager la collaboration avec les restaurants pour permettre aux visiteurs de manger dans l'un d'entre eux. Ces derniers pourraient payer un surplus, moins cher qu'un menu, de l'ordre par exemple de 8€/10€ en même temps que leur carte du circuit touristique gourmand. Cet évènement peut également être organisé une ou deux fois par an pour faciliter la préparation. Dans ce cas-là, des stands pourront être disposés sur différents lieux du centre-bourg, comme au niveau des monuments ou lieux patrimoniaux. Par ailleurs, il serait intéressant de diffuser un film dans la salle des fêtes qui retrace l'histoire de la commune. Ce film pourrait être réalisé en collaboration avec les associations et la Chargée de mission qui a été recrutée en juin 2018 afin d'effectuer l'inventaire du patrimoine de La Bastide Clairence. De fait, ce projet répond à l'objectif du PLUi concernant le soutien à

l'agriculture locale, mais aussi à l'objectif de « *La pérennisation ou le développement des activités orientées vers la valorisation des paysages, de la nature et de la culture (découverte du patrimoine historique et culturel, accueil en gites et chambres d'hôtes, accueil à la ferme, randonnée, etc.)* ».

- Partenariat identifié : Ce projet pourra être élaboré si les commerçants, agriculteurs et associations souhaitent s'investir et s'engager dans ce circuit. L'Office de Tourisme sera également un acteur-clé dans l'organisation.

- Concertation et/ou moyens mis en œuvre : Réunion avec le partenariat identifié pour l'organisation du parcours

- Estimation des coûts : non définie

#### 4.1.4. Accessibilité et mobilités douces

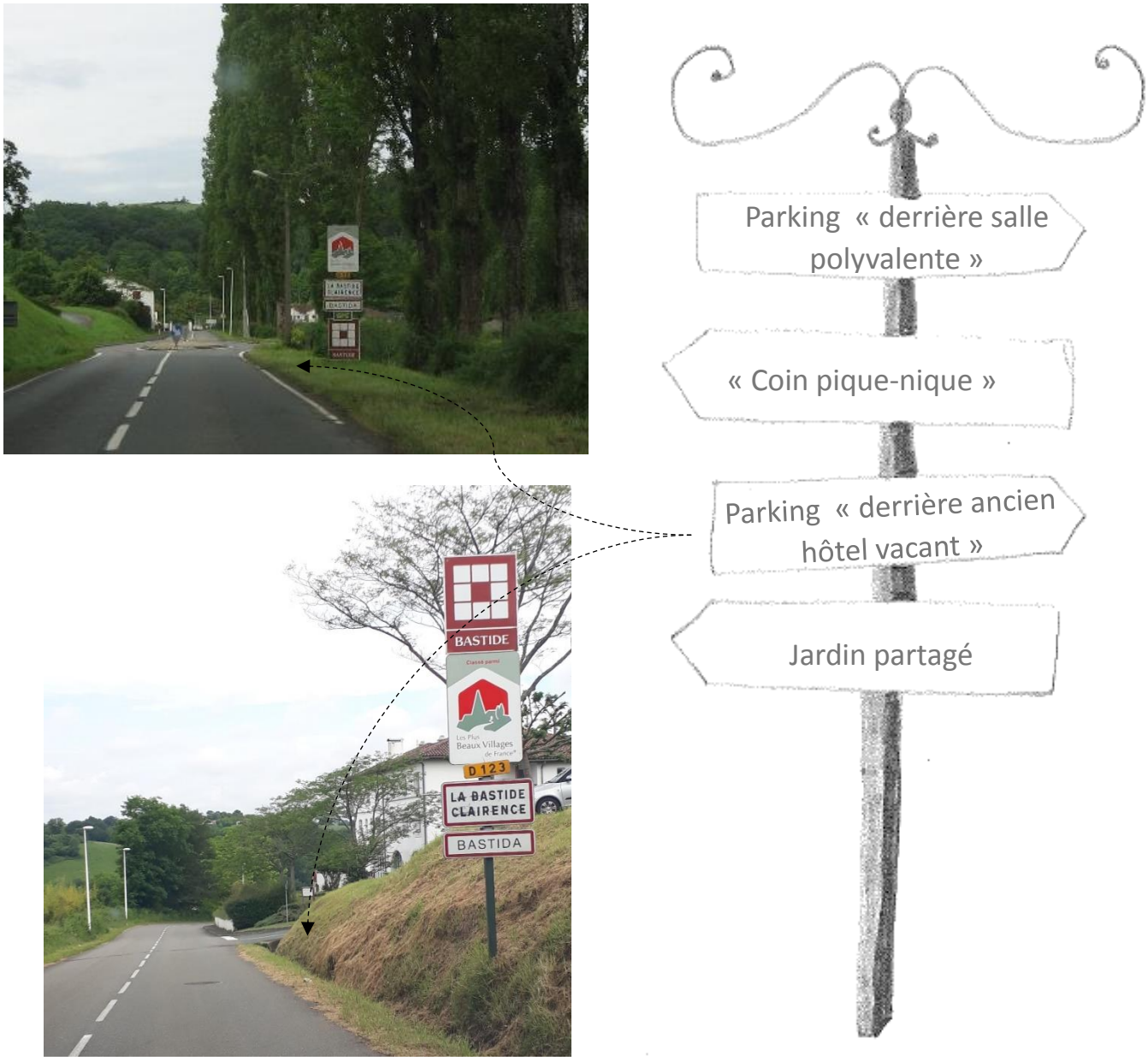
**1. Améliorer la signalétique**

- Echelle de mise en œuvre : communale

- Rôle de la mairie : Maître d'Ouvrage

- Description : Quelques dysfonctionnements sur la signalétique ont été remarqués lors du diagnostic territorial du centre-bourg, notamment au niveau des parkings. Effectivement, de nombreux véhicules sont stationnés dans la rue principale et génèrent une pollution de l'air, une pollution sonore ainsi qu'une pollution visuelle. Or, des parkings peu utilisés existent déjà aux extrémités du centre-bourg. Il serait donc pertinent de mieux indiquer à travers la signalétique la présence de ces parkings.

Aussi, M. le Maire nous a fait part lors d'un rendez-vous, que le nouveau marché estival n'était pas indiqué et que cela serait pourtant intéressant. Effectivement, les touristes qui ne viennent pas le jour du marché, c'est-à-dire le mardi, ne peuvent pas savoir qu'un marché est organisé sauf si une communication est réalisée autour de cet évènement. On peut donc voir ci-dessous des exemples de panneaux d'informations (doc.79), qui pourront bien entendus être complétés selon les évènements organisés et les aménagements réalisés. Ils seront placés à des endroits propices aux fréquentations pour que le plus grand nombre de personnes puissent les voir.




*Document 79 : Signalisation aux entrées du village*

- <u>Partenariat identifié</u> : Pour rendre ces panneaux authentiques et toujours dans l'objectif de faire travailler les acteurs économiques locaux, il serait opportun de proposer aux artisans du village de réaliser ces panneaux.

- <u>Concertation et/ou moyens de mise en œuvre</u> : Une réunion et/ou balade urbaine pourront être organisées avec tous les acteurs économiques et associatifs pour se mettre d'accord sur ce qui doit être signalisé. Cela sera aussi l'occasion de mettre en place un Règlement Local de Publicité (RLP) et/ou une Signalisation d'Information Locale (SIL).

- <u>Estimation financière</u> : non définie

**2. Mettre en place l'auto-stop partagé**

- Echelle de mise en œuvre : intercommunale
- Rôle de la mairie : Maitre d'Ouvrage et incitatrice
- Description : Un des enjeux mis en évidence dans le diagnostic est le manque de bus qui desservent la commune. Toutefois, les personnes sont aujourd'hui habituées à prendre leur voiture, moyen de transport plus rapide que les bus dans les zones rurales, sans horaires à respecter : « *C'est vrai que s'il y avait un peu plus d'horaires, mais après, c'est même pas évident qu'il y aurait plus de monde qui le prenne parce que les gens ont tous des voitures. De toute façon les gens sont très habitués aux voitures donc c'est vrai que ça serait un plus mais ça serait même pas évident qu'il y ait du monde qui prenne le bus* » (Entretien n°1, 29/05/2018). On peut donc imaginer une autre alternative au bus, qui privilégie néanmoins un mode de transport plus écologique : l'auto-stop sécurisé. En effet, l'auto-stop est une pratique ancienne mais avec l'application Rézo Pouce, elle est sécurisée. L'application a été inventée par l'association Covoiturons sur le Pouce et mise en place en 2010. Selon Claudine Orlandi, Vice-Présidente de Covoiturons sur le Pouce, « *Rezo Pouce est né d'un besoin, celui de faciliter la mobilité dans des secteurs ruraux et sans transports en commun. Très vite, nous avons souhaité proposer une solution qui favorise le lien social, qui soit vertueuse pour l'environnement* ». Tout d'abord, la commune doit prendre contact avec Rezo Pouce : « *La Rezo Team, l'équipe Rezo Pouce forme un ou plusieurs de vos référents territoriaux afin de faciliter la duplication sur votre collectivité et vous rendre autonomes (évaluations, statistiques, inscriptions…)* »[60]. Des arrêts sur le pouce sont placés dans la commune par la mairie et le Rezo Pouce afin que ces arrêts soient les plus propices à l'auto-stop. Les utilisateurs doivent s'inscrire sur l'application et recevront par courrier une carte membre et un autocollant pour les conducteurs. Par la suite ils recevront également une fiche destination sur laquelle il faudra écrire la destination souhaitée. Les passagers peuvent visualiser sur l'application les conducteurs situés à proximité et peuvent ainsi se rendre à un arrêt sur le pouce. Les conducteurs peuvent également regarder sur l'application s'il y a des passagers qui souhaitent faire le même trajet qu'eux.

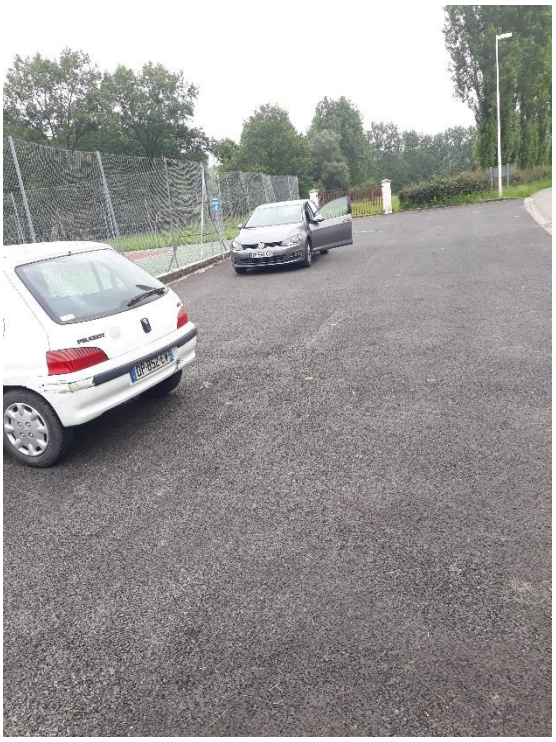
Dans le département des Pyrénées-Atlantiques, 25 communes ont déjà adopté ce nouveau mode de transport, notamment une grande partie de la nouvelle Communauté de Communes de Pays d'Oloron et des Vallées du Haut Béarn. La Communauté de Communes du Seignanx, située dans les Landes fait également partie du réseau. La Bastide Clairence serait alors novatrice dans le Pays Basque si elle développait ce réseau dans sa commune. Il s'agit pour ce projet de travailler en partenariat avec l'équipe Rézo Pouce et le pôle territorial d'Hasparren. Effectivement, il serait plus

[60] RezoPouce. Collectivités [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.rezopouce.fr/page/Collectivites (22/06/2018)

cohérent que le réseau ne se développe pas seulement à l'échelle d'une seule commune mais sur un territoire plus large comme le pôle territorial, voire l'agglomération Pays Basque.

*Document 80 : Réro Pouce (22/06/2018)*

Ce projet serait donc une bonne initiative pour la revitalisation du centre-bourg. Effectivement, cela offre tout d'abord des possibilités de se déplacer à moindre prix et avec une plus grande flexibilité des horaires que les bus. Cela permet ainsi aux utilisateurs de faire des économies financières car ils ne prendront plus à chaque déplacement leur propre voiture et de fait dépenserons moins de carburant. C'est aussi l'opportunité de faire un geste pour la planète. Aussi, cela permet aux plus jeunes qui n'ont pas encore le permis ou aux personnes âgées qui ne se sentent pas capables de conduire, de pouvoir se déplacer plus facilement. Enfin, ce système favorise la convivialité et la rencontre des habitants, et donc d'un village dynamique dans lequel les habitants partagent des moments ensemble. Le parking de covoiturage à côté de la piscine, à l'entrée nord de La Bastide Clairence pourrait être identifié à cet usage (doc.81).



*Document 81 : Exemple d'arrêt sur le pouce dans le centre-bourg de La Bastide Clairence*

- Partenariat identifié : Le Rezo Pource, le Conseil départemental des Pyrénées-Altantiques, la CAPB et le pôle territorial d'Hasparren

- Concertation et/ou moyens de mise en œuvre : Pour ce projet, la concertation peut s'établir avec le Rezo Pouce et le pôle territorial afin de définir les arrêts les plus propices à cette pratique.

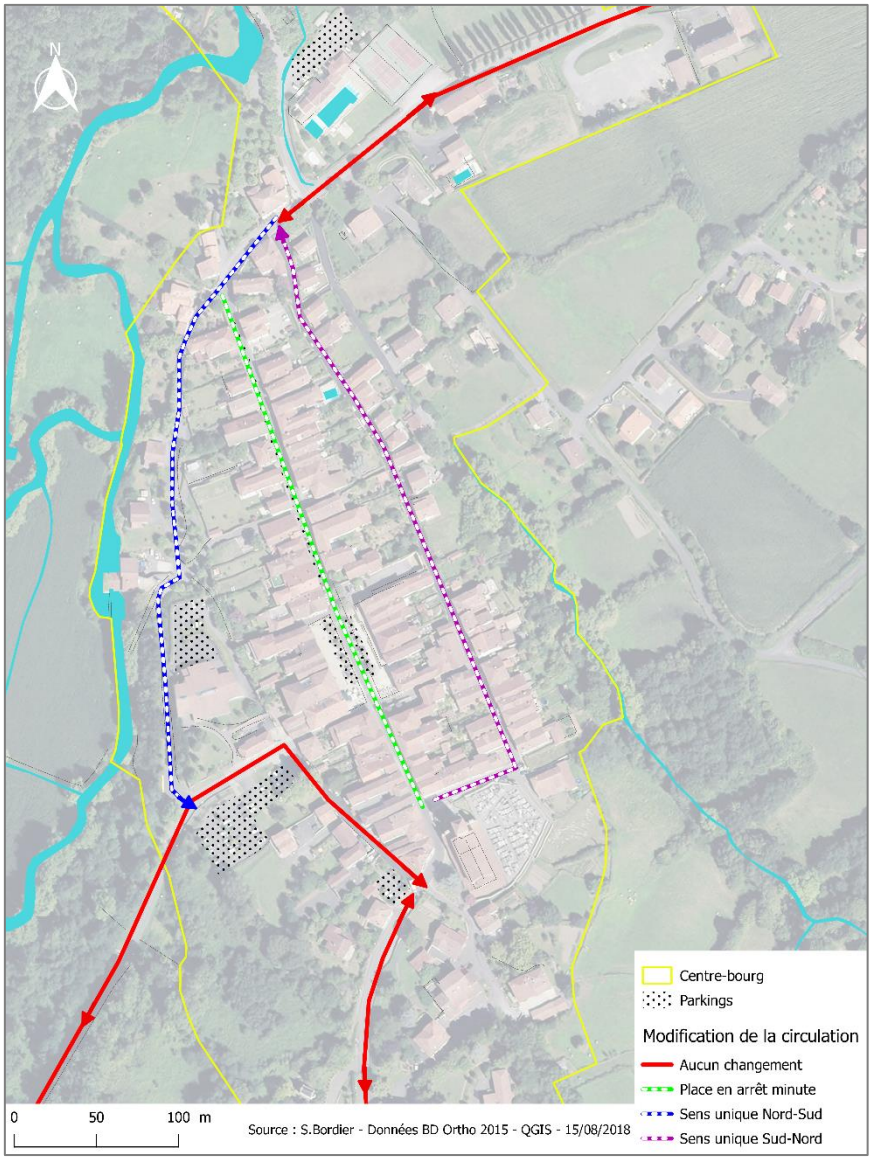
- Estimation financière : non définie

### 3. Modifier les sens de circulation au sein du centre-bourg

- Echelle de mise en œuvre : communale

- Rôle de la mairie : Maitre d'Ouvrage

- Description : Nous avons pu remarquer lors du diagnostic et à travers les entretiens, que la circulation présente quelques dysfonctionnements.
Effectivement, le stationnement, ainsi que les nombreux flux de voitures et camions dans la rue principale, ne semblent pas assurer la sécurité au sein du centre-bourg. C'est pourquoi il serait intéressant d'envisager une modification du stationnement et du sens de la circulation afin de rendre plus agréables les promenades dans cet espace. Pour cela, nous avons imaginé désengorger la rue principale en proposant un autre itinéraire selon le sens de circulation (doc.82). Les véhicules qui arriveront du nord passeraient alors à l'ouest du centre-bourg, et ceux arrivant du sud, passeraient par l'est. L'itinéraire nord-sud favoriserait




*Document 82 : Circulation dans le centre-bourg de La Bastide Clairence – S.Bordier*

en plus, l'usage du parking situé à l'ouest du centre-bourg, étant donné qu'il est actuellement sous-utilisé. Concernant la rue principale, elle serait toujours accessible par les véhicules. Cependant, les places de stationnement seront réservées à des « arrêts-minute », c'est-à-dire que les véhicules ne pourraient pas stationner de manière illimitée. Pour la sécurité au sein du centre-bourg, il serait également pertinent d'interdire la circulation aux poids lourds. En effet, « *Le maire exerce la police de la circulation sur les routes nationales, les routes départementales et les voies de communication à l'intérieur des agglomérations, sous réserve des pouvoirs dévolus au représentant de l'Etat dans le département sur les routes à grande circulation.* »[61]

- Partenariat identifié : CAUE
- Concertation et/ou moyens de mise en œuvre : Enquêter les habitants pour connaitre leurs avis sur la circulation et le stationnement au cœur du centre-bourg.
- Estimation financière : non définie

Tous ces équipements urbains ont ainsi pour but de dynamiser davantage le centre-bourg en proposant aux habitants des activités extérieures, individuelles et collectives. Ce cadre de vie sera également une façon d'attirer les touristes mais aussi la population qui habite dans les communes alentours. Il faut toutefois pérenniser l'activité économique qui est un enjeu mis en exergue dans le diagnostic du centre-bourg. Les pistes d'actions concernant cette thématique permettront d'attirer davantage de population qui à travers les différentes activités pourra consommer et acheter des produits locaux. Enfin, en améliorant l'accessibilité au centre-bourg, il sera plus facile et plus agréable de se promener dans cet espace.

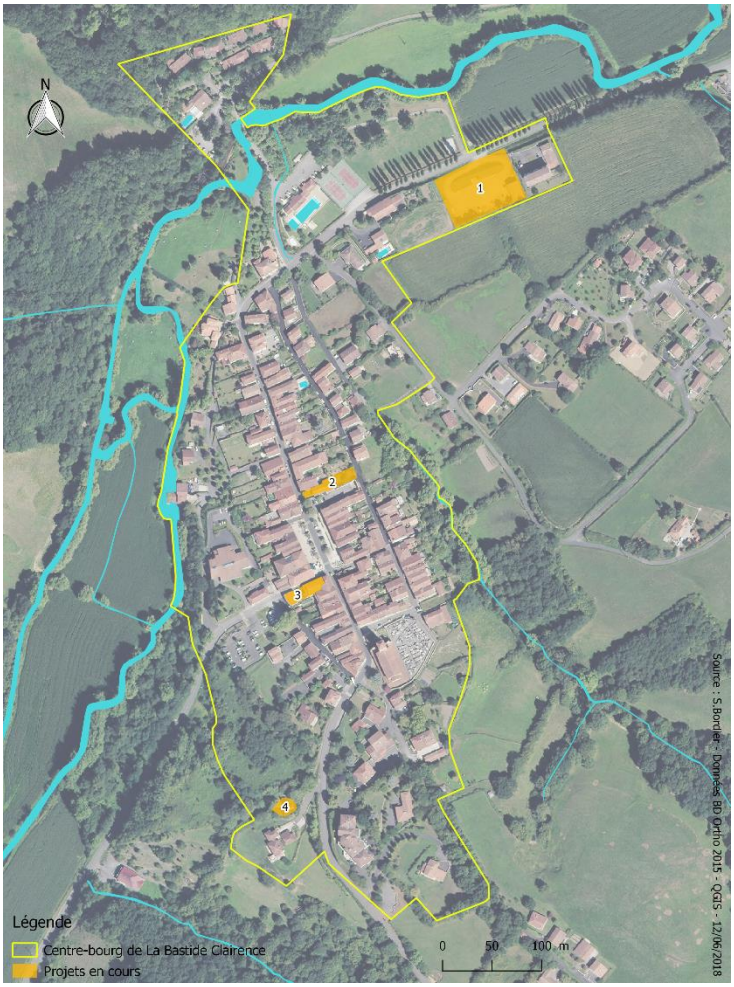
Nous avons donc en partie répondu à la question : Comment procède-t-on pour revitaliser le centre-bourg de La Bastide Clairence ? Effectivement, nous avions émis l'hypothèse que la revitalisation devait s'effectuer au sein d'un projet global. C'est pourquoi nous avons proposé des pistes d'actions correspondant à presque toutes les thématiques de l'aménagement du territoire. A noter qu'à ce stade, la thématique de l'habitat n'a pas été développée car elle fait déjà partie des projets envisagés par la commune. Ces projets vont être développés par la suite afin de compléter les propositions. De plus, la CAPB va lancer un nouveau Programme d'Intérêt Général (PIG) pour l'amélioration de l'habitat, qui interviendra sur toute l'agglomération. L'objectif est d'améliorer le parc de logements. Cela permettra ainsi de lutter contre l'habitat indigne, de

[61] Legifrance, Le service public de la diffusion du droit. Code général des collectivités territoriales – Article L2213-1 [en ligne]. Disponible sur : https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006070633&idArticle=LEGIARTI000006390169&dateTexte=&categorieLien=cid (27/08/2018)

diversifier l'offre des logements, par exemple avec des logements conventionnés, puis de remettre sur le marché les logements vacants.

### 4.2. Une revitalisation en cours à travers de multiples projets d'habitat

Plusieurs projets sont en cours de réflexion dans la commune. Ils sont parfois déjà engagés et parfois seulement imaginés (doc.83). Il est nécessaire de faire un état des lieux de ce qui est en cours d'élaboration ou de réflexion dans la commune avant de proposer un projet dans le cadre de la revitalisation du centre-bourg. Effectivement, les différents projets doivent se compléter et être cohérents les uns par rapport aux autres.




*Document 83 : Localisation des projets en cours à La Bastide Clairence - S.Bordier*

Le premier est un projet de logements à côté de la Gendarmerie. Il est envisagé de faire sur cette parcelle de l'habitat collectif d'environ 12 logements, en collaboration avec le Comité Ouvrier du Logement (COL).

Le second est un projet de rencontres. Comme nous l'avons souligné dans la partie du diagnostic, quelques parcelles situées à La Bastide Clairence appartiennent à l'EPFL. Celle-ci en fait également partie puisqu'elle a été achetée par l'EPFL en 2014. Il s'agirait selon Mr le Maire, « *d'accueillir des artistes, des expositions et faire une petite partie en hébergements. Et pourquoi pas installer un parc pour enfants derrière le bâti* » (Rdv n°7, 01/06/2018). Cela pourrait se réaliser dans le cadre de l'appel à projet « Grandir avec la culture », lancé par le CD64. Le bâti a une surface d'environ 120 m² sur deux niveaux, avec une possibilité d'extension.

Le troisième projet est celui qui a été imaginé lors de cette étude. Nous l'expliciterons dans la prochaine sous-partie.

Enfin, le quatrième projet est envisagé au niveau de la Chapelle. Il s'agit d'un projet porté par l'association Clarenza qui devrait démarrer en septembre 2018. Il consiste à « *construire autour de*

*cette chapelle, un espace d'écoute, un théâtre de verdure, replanter de la végétation, imaginer un nouvel aménagement pour cet endroit, pour que cette chapelle devienne un lieu de musique.* »[62]

D'autres projets sont en cours ou sont envisagés sur la commune, mais ne concernent pas forcément un seul bâti existant. Tout d'abord, en rapport avec le projet de la Chapelle de La Bastide Clairence, l'association Clarenza porte le projet d'être labélisée Centre Culturel de Rencontres (CCR). Ces centres ont été créés en 1972 par Jacques Duhamel et Jacques Rigaud. Le label est décerné par le Ministère de la Culture pour « *souligner la force d'un projet artistique, culturel, intellectuel en synergie avec un site patrimonial majeur qui se met au service de la création, de la transmission, de la recherche et de l'innovation, tissant un lien étroit entre des publics variés, des territoires* »[63]. Effectivement, selon l'association Clarenza, « *le principe des CCR, c'est toujours, ça part d'un espace, un château, une abbaye. En général ce sont des espaces vides qu'on redéfinit pour qu'ils soient disponibles pour la création. Que ce soit de l'écriture, de la danse, de la musique, etc. Et nous notre particularité ici, c'est que l'espace il est habité. Donc, d'autant plus disponible à explorer le patrimoine immatériel : la mémoire et la pensée* ». L'association Clarenza et la comédie musicale Lagunarte ont déjà travaillé sur le site de la Chapelle, l'idée du théâtre de verdure dans cet espace est issue de ces réflexions :

> « O*n a participé au 700 ans du village. On a mis là-bas des éléments sonores, musicaux avant que ce soit tout ratiboisé. (…) Autour de cette chapelle il y a toute une histoire : sous cette chapelle il y a une source miraculeuse, bon on le raconte hein, les femmes venaient là déposer des bijoux autrefois, et en échange, l'eau leur permettait de soigner les maladies des yeux et de la peau. Du coup c'est pour ça aussi qu'a été régie cette petite chapelle sur cette source. Donc on a eu l'idée d'inviter sept chanteuses, de différentes cultures et d'esthétiques. Qu'elles viennent ici passer du temps, qu'elles puissent échanger autour d'un répertoire qui ait un lien avec le sacré. Le sacré en tant que spirituel ou même religion pourquoi pas et sacré autour de l'eau, la croyance. Elles vont (…) créer le répertoire de cet endroit, elles vont créer une musique pour cet endroit et pour avoir des infos, elles vont rencontrer des villageois et villageoises, pour savoir ce qu'il reste dans les mémoires collectives de ce qu'on raconte de cette chapelle, la mémoire vivante quoi. (…) Et ensuite, joindre à leur présence, un architecte paysager ou plusieurs, peut-être des étudiants aussi, on sait pas encore, pour que ensemble, (…) ils puissent imaginer, construire autour de cette chapelle, un espace d'écoute, un théâtre de verdure, replanter de la végétation, imaginer un nouvel aménagement pour cet endroit, pour que cette chapelle devienne un lieu de musique quoi.* » (Entretien n°3, 29/05/2018)

La finalisation de la candidature au CCR nécessite de regrouper toutes les signatures des partenaires suivants sur un seul document : la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), la Région Nouvelle-Aquitaine, le Département des Pyrénées-Atlantiques, la CAPB, et la Mairie. Selon Mr Hiriart, président de Clarenza, le Ministère de la Culture souhaiterait labéliser

[62] Entretien avec le directeur des associations Lagunarte et Clarenza réalisé le 29/05/2018.
[63] Réseau européen des Centres culturels de rencontre. ACCR [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.accr-europe.org/index.php/qui-sommes-nous/ (26/06/2018)

l'association d'ici la fin de l'année à condition que le document soit signé par tous les partenaires. Tous les acteurs interrogés estiment que c'est une bonne initiative et que l'association a de bonnes idées. Cependant, il s'avère que la communication pourrait être améliorée et optimisée :

> *« (…) ils nous font de la communication que personne comprend, des affiches qui ne veulent rien dire. "Primaderan", on peut comprendre printemps mais pour les visiteurs qui viennent au village, qu'est-ce que ça va lui dire ? C'est écrit en patois ou en basque mais pas en français. (…) Pour le spectacle de Clarenza de printemps et d'automne, ils devraient faire des affiches (…) : "Venez partager ce festival de printemps organisé par l'association Clarenza culturelle qui veut partager des moments avec vous." Et en mettre partout. Ils ont dépensé des sous pour mettre des affiches sur des grands panneaux au bord de la route, t'es dans ta voiture, et c'est encore plus incompréhensible (…). C'est un bon thème mais la comm' doit être claire et ça fait pas venir beaucoup de gens parce qu'ils ne savent pas ce qu'ils viennent faire. On trouve que c'est mal vendu. L'idée elle est bonne mais faut être clair, pas aussi poétique dans la façon de présenter les évènements. »* (Entretien n°6, 05/07/2018)

*Document 84 : Clarenza, bastide de l'oralité*

Cette problématique de la langue régionale a aussi été évoquée par le gérant des Collines Iduki qui considère que : *« (…) c'est toujours pareil, c'est très basco ... Enfin j'ai les mêmes valeurs qu'eux moi, je suis d'ici, mais moi je me vois dans les yeux de mes clients et ils ont besoin de comprendre, si c'est écrit en basque, ils comprennent pas... Il faut aussi être ouvert aux autres quoi »* (Entretien n°4, 04/06/2018). Comme nous l'avons indiqué précédemment, il est effectivement important de réaliser une communication qui puisse être accessible au maximum de personnes.

Toujours dans une perspective culturelle, la commune va candidater pour être un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Les SPR ont été instaurés suite à la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine. Selon le Ministère de la Culture, l'objectif est « *de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager de nos territoires. Les sites patrimoniaux remarquables sont les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. »*[64]. Découlent de ce dispositif, soit un plan de sauvegarde et de mise en valeur, soit un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine. Les SPR ont remplacé trois anciens dispositifs qu'étaient les secteurs sauvegardés, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Selon le Maire de la commune, « *La Candidature a été actée au Conseil Municipal. La demande sera rédigée avec*

[64] Ministre de la Culture. Monuments historiques et sites patrimoniaux remarquables [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.culture.gouv.fr/Thematiques/Monuments-historiques-Sites-patrimoniaux-remarquables/Presentation/Sites-patrimoniaux-remarquables (28/06/2018)

*l'aide de la CAPB et présentée au ministère par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), soit en juin, soit en octobre. Le périmètre du SPR ne prendra pas seulement le centre-bourg mais également d'autres maisons dont le caractère architectural correspond au SPR.* » Toutefois, « *le classement et la délimitation du périmètre des SPR sont décidés par le ministre chargé de la Culture, après avis de la CNPA et enquête publique* »[65]. Une chargée d'étude a d'ailleurs été embauchée pour faire l'inventaire du patrimoine en juin 2018 pour un contrat d'un an.

On peut donc remarquer une certaine dynamique autour de la culture qui continue de s'instaurer, notamment à travers les candidatures au Site Patrimonial Remarquable et au Centre Culturel de Rencontre. Cette dynamique est d'ailleurs bien perçue par certains acteurs : « *(…) c'est très très intéressant parce que c'est toujours le côté culturel et hospitalité qui va entrer en ligne de compte. Mais c'est long à se mettre en place, ça se fait pas du jour au lendemain. Mais voilà la mairie essaye vraiment de faire bouger les choses* » (Entretien n°1, 29/05/2018). Le marché estival s'inscrit aussi dans cette démarche culturelle puisque cette nouvelle édition, comme nous l'avons souligné précédemment, va mettre en avant les produits locaux et les métiers de bouche, mais va également proposer de la « cuisine du monde ».

La commune porte donc plusieurs projets culturels et urbains, seule et en collaboration avec le pôle territorial d'Hasparren. Ainsi, au vu des projets déjà en cours ou envisagés, nous avons réfléchi à un projet qui puisse s'intégrer et compléter au mieux les dynamiques déjà existantes mais également répondre aux besoins recensés lors des entretiens et observations.

**Synthèse**

- 4 axes de développement guidés par la concertation et la collaboration :
  - Habitat pour tous,
  - Espaces de rencontres et vie culturelle,
  - Economie attractive et locale,
  - Accessibilité et mobilités douces.
- 3 projets sur des bâtis existants sont déjà en cours dans le centre-bourg concernant l'habitat et le développement culturel
- Plusieurs projets culturels sont institués dans le centre-bourg

[65] KALFLECHE, Grégory. « Droit de l'urbanisme », [**en ligne**]. **In** *Revue juridique de l'environnement*, vol.42, n°4, 2017, pp. 771-784. Disponible sur : https://www.cairn.info/revue-revue-juridique-de-l-environnement-2017-4-page-771.htm. (02/07/2018)

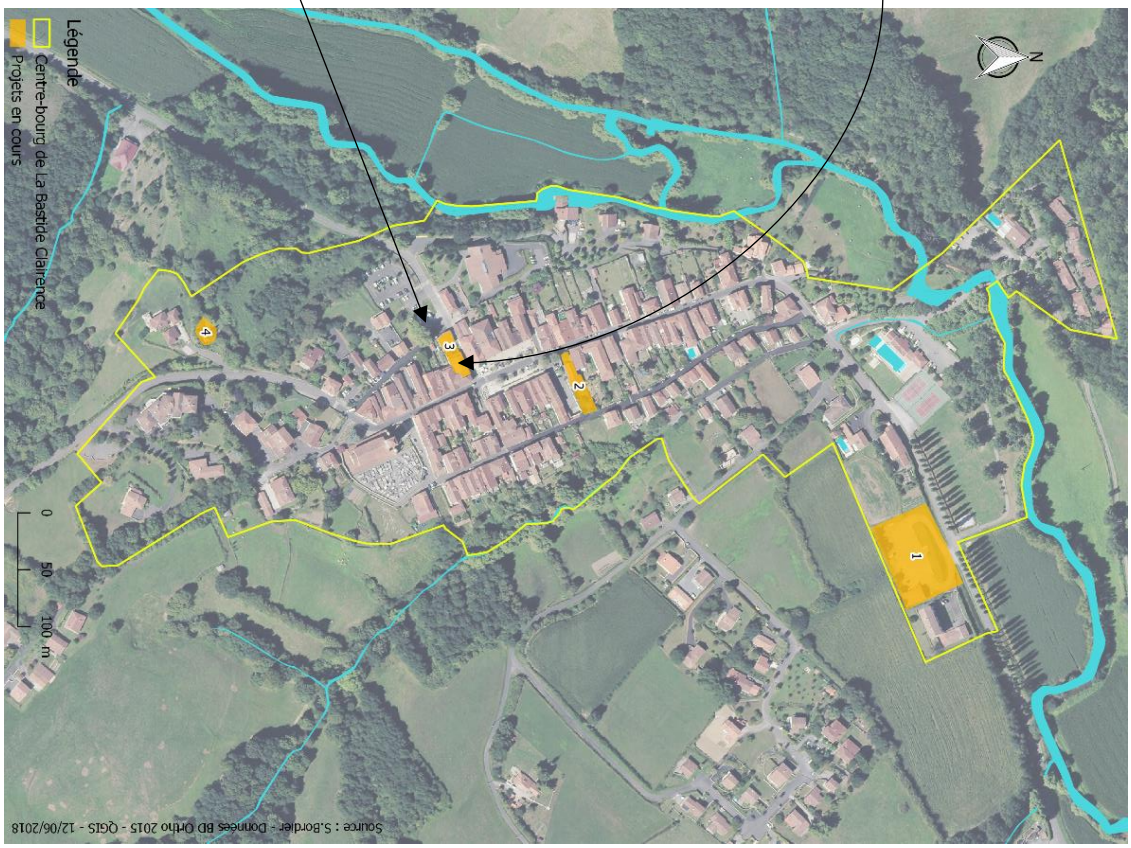
# PARTIE 5 – ETUDE DE CAS : PROJET DE REHABILITATION D'UN ANCIEN HOTEL VACANT SITUE EN CENTRE-BOURG

Lors du diagnostic territorial réalisé sur le centre-bourg, nous avons remarqué qu'un certain nombre de logements et bâtis sont actuellement vacants. Or, nous avons émis l'hypothèse que pour revitaliser le centre-bourg de La Bastide Clairence, il était nécessaire de lutter contre cette vacance. Parmi ce parc inoccupé, un bâtiment vacant situé en plein centre-bourg a été identifié. Suite à un échange avec le Maire, nous avons estimé qu'il serait pertinent, du fait de sa localisation, que ce bâtiment inoccupé fasse l'objet d'un projet participant à la revitalisation. En effet, le Maire avait déjà lui-même repéré ce bâtiment et souhaite ainsi profiter de cette étude pour travailler sur différents scenarii de réhabilitation.

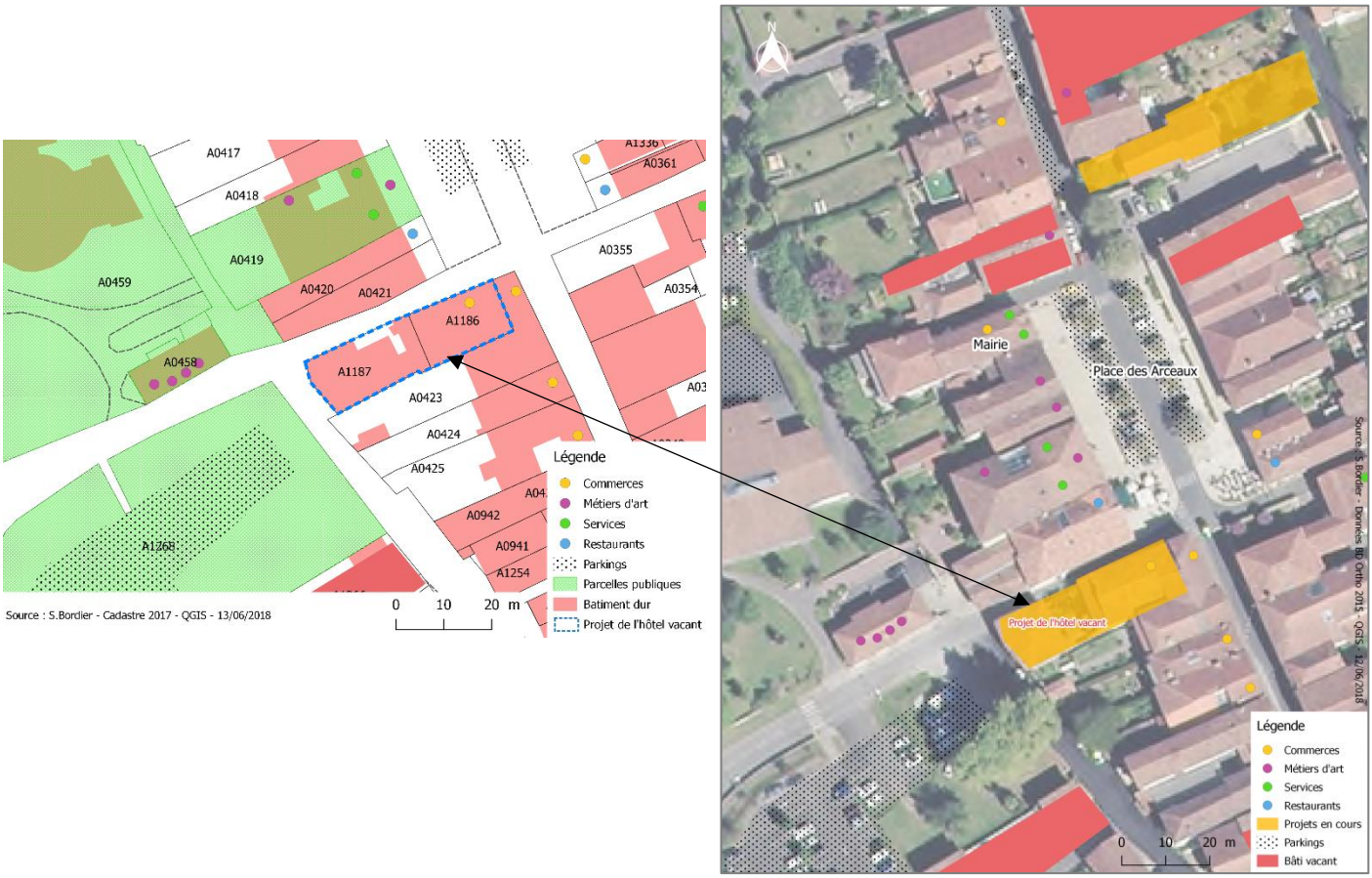
## 5.1. « Fiche d'identité » de l'ancien hôtel

L'hôtel vacant, appelé Usai Ona est situé au cœur du centre-bourg de La Bastide Clairence, à environ 30m de la Place des Arceaux (doc.83 et 85). Il est entouré de commerces, métiers d'art, restaurants et services. Il est également à proximité de l'église et de deux parkings facilement accessibles : celui placé juste à l'ouest de l'hôtel et celui derrière la salle de spectacle. Cet ancien hôtel est donc situé idéalement dans le centre-bourg. De plus, il est vacant depuis environ sept ans et le propriétaire est vendeur, ce qui permet d'imaginer plusieurs projets au sein de ce bâti.

*Document 85 : S.Bordier - La Bastide Clairence - 29/05/2018*




*Document 83 : Localisation des projets en cours à La Bastide Clairence - S.Bordier*

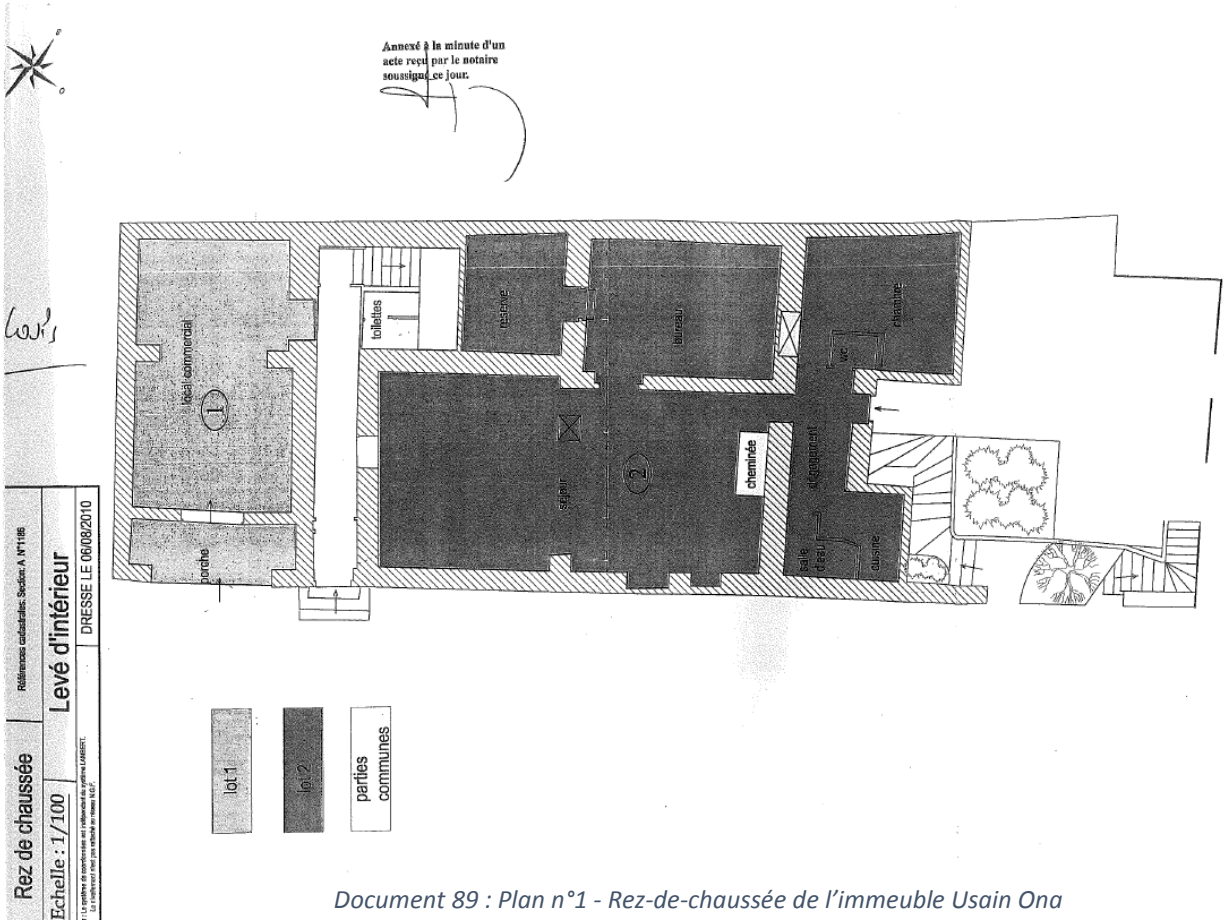



*Document 86 : Projet de l'hôtel situé en plein centre-bourg – S.Bordier*

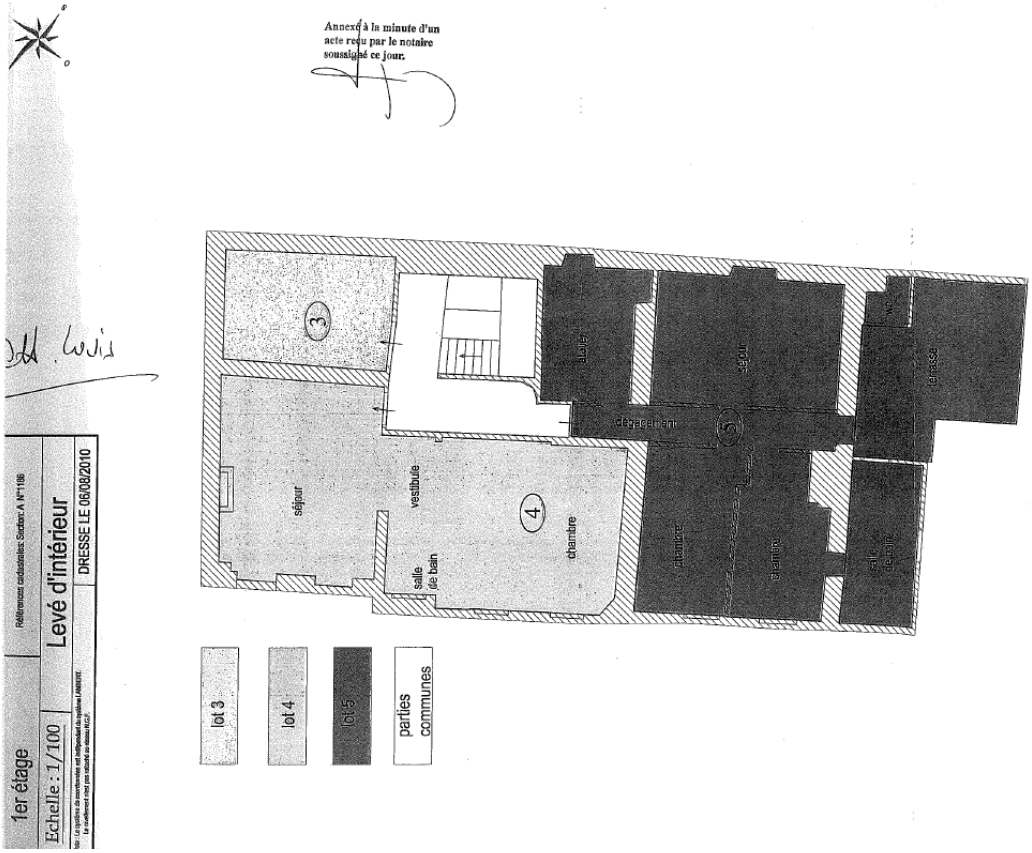
Comme on peut le voir sur le doc.86, le terrain étudié comprend deux parcelles, la A1186 et la A1187, sur lesquelles ont été construits deux bâtis dont la surface totale est de 815,38 m². Le bâti présent sur la parcelle A1186, appelé l'immeuble Usain Ona (expression basque qui signifie en français « bonne senteur »), a une superficie de 544,38 m². C'est cet immeuble qui était utilisé en tant qu'hôtel. Il est composé de plusieurs lots détaillés ci-dessous (doc.87) et que l'on peut visualiser sur les plans (doc.88, 89 et 90) :

| Etage | Lot | Superficie du lot | Superficie totale de l'étage |
|---|---|---|---|
| **Rez-de-chaussée** | Lot 1, local commercial (dont la propriété est à la mairie de La Bastide Clairence) | 46 m² | 226,54 m² |
| | Lot 2 | 180,54 m² | |
| **1er étage** | Lot 3 | 53,04 m² | 180,54 m² |
| | Lot 4 | 44,82 m² | |
| | Lot 5 | 74,81 m² | |
| **Combles** | Lot 6 et 7 | 50 m² | 191,87 m² |
| | Lot 8 | 141,87 m² | |

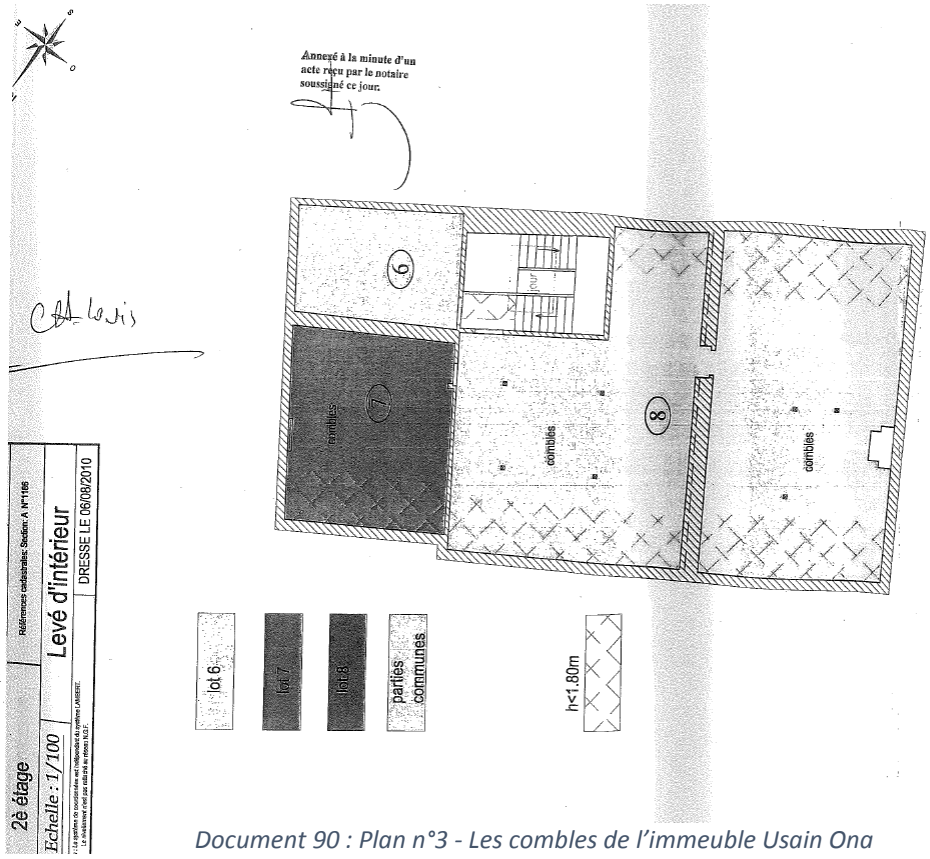
*Document 87 : Superficie de l'immeuble Usain Ona*




*Document 89 : Plan n°1 - Rez-de-chaussée de l'immeuble Usain Ona*

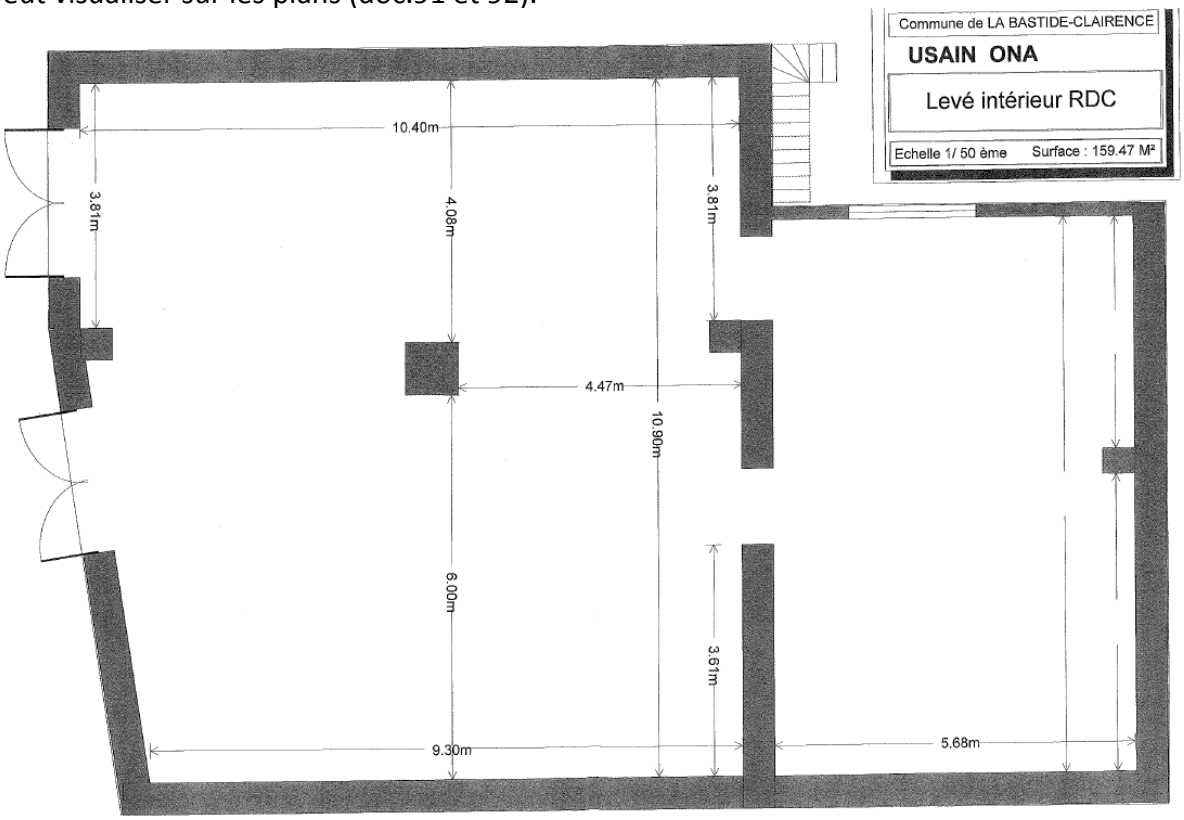



*Document 88 : Plan n°2 - 1er étage de l'immeuble Usain Ona*

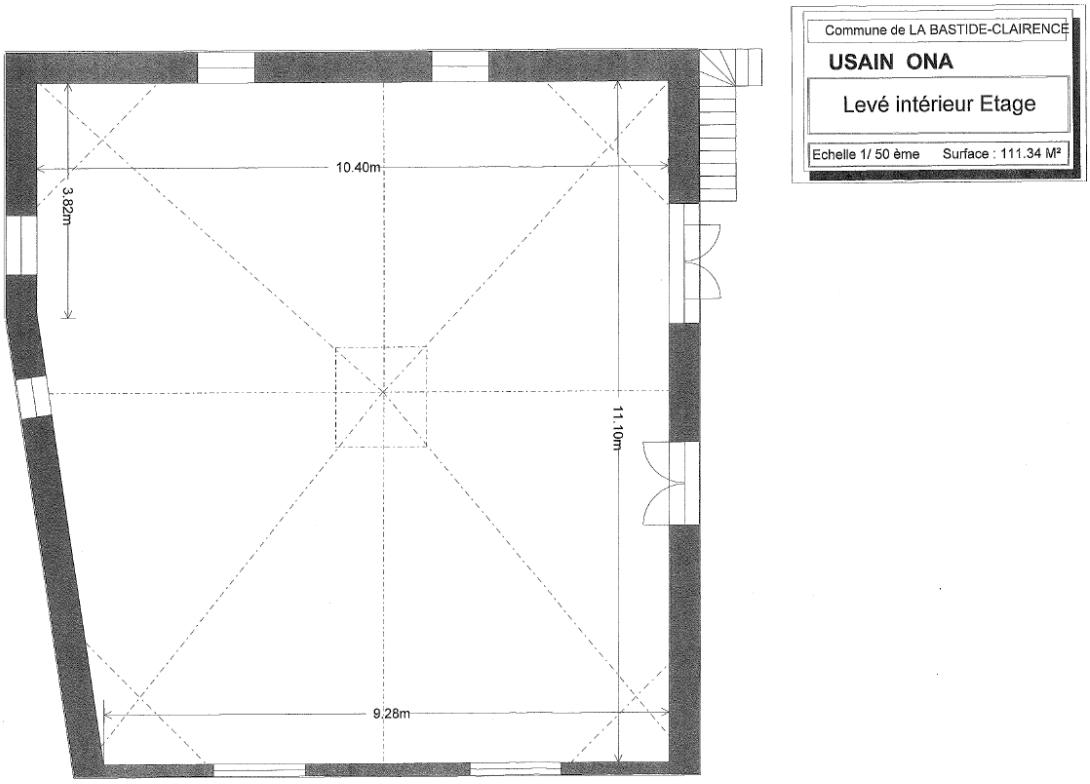



*Document 90 : Plan n°3 - Les combles de l'immeuble Usain Ona*

Le bâti de la parcelle A1187, appelé par le propriétaire le « loft Usain Ona », a une superficie totale de 271 m². Il est composé d'un rez-de-chaussée de 159,47m² et d'un étage de 111,34m² que l'on peut visualiser sur les plans (doc.91 et 92).




*Document 91 : Plan n°4 - rez-de-chaussée du loft Usain Ona*




*Document 92 : Plan n°5 - 1er étage du loft Usain Ona*

Une visite de l'hôtel (voir annexe 16) a pu être organisée avec le propriétaire, le Maire de La Bastide Clairence, deux employés de la mairie, un chargé de mission de l'EPFL, deux personnes du service « maîtrise d'œuvre travaux » et la responsable du service HPT de Soliha Pays Basque. Suite à cette première visite, un bilan plutôt négatif dû à la vétusté du bâti est prononcé par les différentes personnes présentes. Effectivement, de nombreux problèmes ont été observés (doc.93) : dégradation importante, pas d'entretien depuis au moins 30 ans, humidité, mauvaise étanchéité, fuites d'eau dues aux fortes pluies tombées récemment. Il semble alors qu'il sera très compliqué de trouver un équilibre financier permettant de rénover cet hôtel. Se pose la question de savoir s'il ne serait pas plus simple, moins dangereux et moins couteux de complètement raser le bâtiment entier ou en partie, pour ensuite en reconstruire un qui ressemblerait architecturalement à celui- ci.

*Document 93 : G.Virely et S.Bordier – La Bastide Clairence – 04/07/2018*

## 5.2. Propositions de scenarii pré-opérationnels dans l'ancien hôtel vacant

Suite aux enjeux définis par le diagnostic territorial et aux entretiens réalisés, en particulier avec M. le Maire, trois scenarii sont proposés au sein de l'ancien hôtel vacant : habitat regroupé de personnes âgées ; espace de coworking, d'accueil des associations et d'hébergements temporaires ; habitat intergénérationnel.

### 5.2.1. Scénario 1 : Habitat regroupé des personnes âgées

Description :

Ce premier scénario concerne l'habitat regroupé des personnes âgées. Il s'agit de proposer à ces dernières, un type d'habitat intermédiaire entre le logement à domicile et les établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPAD). Il y a en effet une marge entre une personne âgée qui se sent seule et commence à perdre de l'autonomie, et une autre personne qui est fortement

dépendante d'une aide à domicile. L'habitat groupé permet donc de réunir plusieurs personnes âgées « *pour que les personnes âgées puissent continuer à vivre au sein de la société* »[66]. Ce scénario va ainsi répondre aux enjeux suivants de La Bastide Clairence :

- 30% de la population a plus de 60 ans,
- 55% des logements ont plus de 5 pièces et 67% ont une surface supérieure à 80m². Ces types de logements peuvent sembler trop grands pour une personne qui vit seule, d'autant plus si elle est âgée,
- « *87% des établissements affichaient complet dans les Pyrénées-Atlantiques. Temps d'attente moyen : 7 mois. (…) Quant au tarif moyen, calculé à partir du tarif d'hébergement quotidien auquel s'ajoute le tarif dépendance, il s'élève à 2197 euros.* » (Association UFC, Sud Ouest, 2014)

Le but de cet habitat regroupé entre personnes âgées est de les maintenir dans des logements adaptés, individualisés et sécurisés aux loyers abordables, autre que les EHPAD, et de lutter contre la solitude et l'isolement de ces personnes.

Ce projet sera réalisé en plein centre-bourg de la commune, les nouveaux résidents seront alors à proximité des commerces, services, restaurants, etc. Ils participeront ainsi plus facilement à la vie du village, si ce n'est pas déjà le cas, ainsi qu'au maintien de ces activités.

Pour inciter au développement de l'habitat regroupé, des labels ont été instaurés comme le label « Habitat Séniors Services ». Il a été mis en place en 2005 par l'association DELPHIS avec l'appui de la CNSA, des ministères de la santé et du logement. Il y a également le label « Bien vieillir-vivre ensemble » lancé en 2009 par Nora Berra qui était la secrétaire d'État aux aînés, et Roseline Bachelot, l'ancienne ministre de la Santé. « *L'objectif est d'encourager le vieillissement actif afin d'accroître la qualité de vie. Plus de 70 villes ont été labellisées. Ce label est aujourd'hui arrêté pour inciter les communes à rejoindre une démarche plus globale préconisée par l'OMS, le réseau "Villes amies des aînés"* »[67]. Ce réseau a été créé en 2010 par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) « *afin d'inciter les territoires à mieux s'adapter aux besoins de leurs aînés, de façon à exploiter le potentiel que représentent les personnes âgées pour l'humanité.* »[68]

<u>Comment fonctionnent les habitats regroupés ?</u>

Au sein de chaque logement, sont installés une cuisine, une salle de bain avec douche italienne, une chambre. Tout cela sera adapté aux personnes à mobilité réduite. Si l'on parle

[66] NOWIK Laurent (dic.), LABIT Anne, THALINEAU Alain, HERPIN Laurine. *L'Habitat de demain : Les habitats « intermédiaires » pour personnes âgées* [**en ligne**]. Vol. 2/2, Programme de recherche de la Région Centre, UMR 3173 CITERES, EA 1210 CEDETE, juillet 2013, 166 p. Disponible sur : https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01282731/document (21/07/2018)

[67] AUTONOM'LAB. L'habitat regroupé adapté, analyses et préconisations [**en ligne**]. Mai 2014, 44p. Disponible sur : http://www.axione.fr/sites/default/files/etudehra-autonomlab-30sept2014_0.pdf (21/06/2018)

[68] Villes amies es Aînés. L'association Réseau fracophone des villes Amies des Aînés [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.villesamiesdesaines-rf.fr/association (21/06/2018)

d'habitat groupé, c'est parce que certains espaces seront des lieux de partages et de rencontres comme le salon, la terrasse, le jardin.

Pour un projet tel quel, l'acquisition peut se faire via un bail à réhabilitation. Selon le Code de la construction et de l'habitation « *Est qualifié de bail à réhabilitation (…) le contrat par lequel soit un organisme d'HLM, soit une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, soit une collectivité territoriale, soit un organisme dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréé à cette fin par le représentant de l'Etat dans le département, s'engage à réaliser, dans un délai déterminé, des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pour la durée du bail.* »

On peut également imaginer un projet social autour de cet habitat. De nombreuses associations sont formées dans la commune, avec lesquelles le projet d'habitat regroupé pourrait collaborer. Par exemple, les Fermiers Basques et/ou l'association de promotion de produits locaux pourraient fournir des fruits et légumes aux habitants, et pourquoi pas les accompagner sur un potager partagé. Il y a également les artisans du village qui pourraient venir faire des ateliers pour faire découvrir un art. L'association Mémoire vivante pourrait également venir faire des ateliers et un partenariat avec la bibliothèque pourrait être établi.

Avec l'aide du service « maîtrise d'œuvre travaux » de Soliha Pays Basque, nous avons pu réaliser une étude de faisabilité permettant d'imaginer concrètement le projet et d'estimer les coûts financiers. Afin d'élaborer l'équilibre financier sur le long terme, nous avons travaillé sur le logiciel Proge. Celui-ci permet de prendre en compte la zone de loyer (zone C pour la Bastide Clairence), le coût des travaux, les subventions qui peuvent être accordées pour le projet, les loyers des logements chaque mois, ainsi que les éventuels travaux d'entretien à réaliser à court ou long terme.

<u>Typologie des logements :</u>

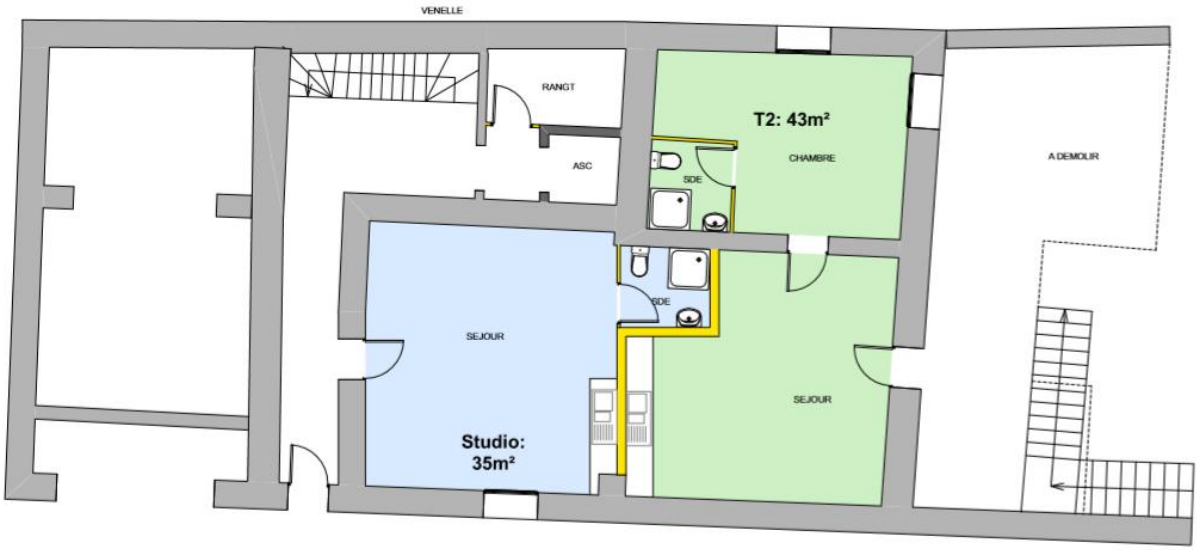
Ce scénario prévoit de créer huit logements dont les tailles varient entre 25 m² et 46 m² (doc.94). Six d'entre eux sont des logements Anah « sociaux » (A.S) et les deux autres sont des logements Anah « très sociaux » (ATS). Ces types de logements permettent aux locataires d'obtenir un loyer moins cher. Par exemple, pour un logement Anah « social », le loyer est de 5,40 € par m², et pour un logement Anah « très social », il est de 5,21€ par m². Ce scénario prévoit également de démolir la partie « Loft Usain Ona » afin de créer un jardin partagé pour tous les résidents.

| | | Nombre | Typologie | Loyer par mois |
|---|---|---|---|---|
| **Immeuble Usain Ona** | Rez-de-chaussée : logements adaptés | 2 | 1 studio (AS)<br>1 T2 (ATS) | 253,26 €<br>279,65 € |
| | 1er étage : logements adaptés | 4 | 1 studio (AS)<br>1 studio (AS)<br>1 T2 (ATS)<br>1 T2 (AS) | 155,00 €<br>221,40 €<br>242,80 €<br>224,89 € |
| | Combles : logements adaptés | 2 | 1 studio (AS)<br>1 T2 (AS) | 179,80 €<br>274,62 € |
| | Partie commune (et ascenseur obligatoire) | 1 | Non communiqué | |
| | Total | 8 | 8 | 1 831,42 € |
| **Loft Usain Ona** | démolition / création jardin partagé | 1 | | 96 m² |

*Document 94 : Descriptif des différentes pièces du bâti – scénario 1*

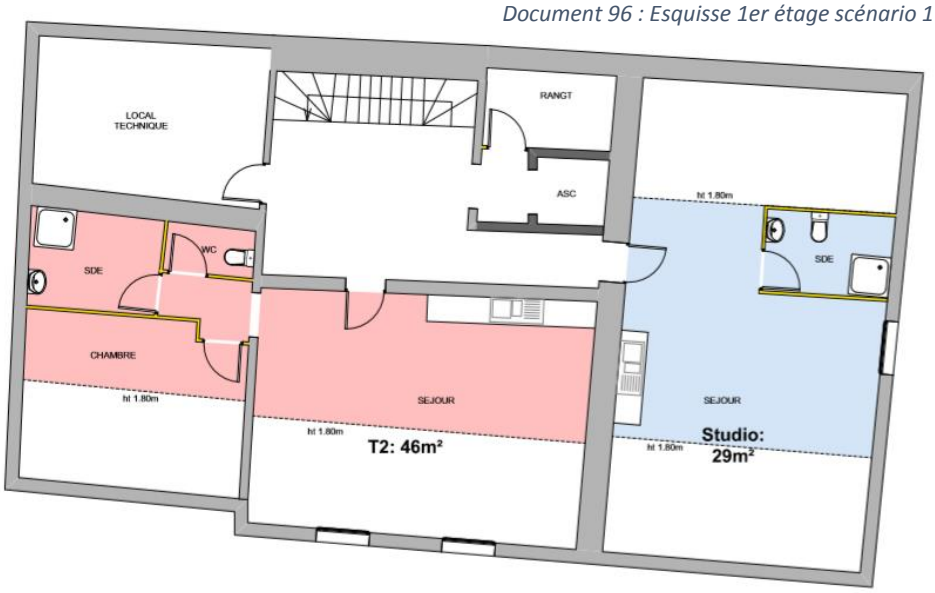
Plans de l'opération :

L'aménagement du bâti dans ce scénario peut s'envisager de la manière suivante (doc 95, 96 et 97)




*Document 95 : Esquisse rez-de-chaussée scénario 1 - Soliha Pays Basque - 30/08/2018*

*Document 96 : Esquisse 1er étage scénario 1 - Soliha Pays Basque - 30/08/2018*




*Document 97 : Esquisse combles scénario 1 - Soliha Pays Basque - 30/08/2018*

<u>Estimation financière de l'opération :</u>

Les coûts financiers tiennent compte de plusieurs critères (doc.98). Par exemple, en ce qui concerne les charges foncières, elles intègrent les frais notaires, et concernant les honoraires, ils incluent entre autres, le coût de la maîtrise d'œuvre et du diagnostic amiante. Au total, le coût financier de cette opération s'élève à 874 148 €.

| | Hors-taxe | Toutes taxes comprises |
|---|---|---|
| **Charges foncières** | 10 000 € | 10 000 € |
| **Travaux** | 648 478 € | 734 726 € |
| **Honoraires** | 117 293 € | 129 422 € |
| **Total** | 775 771 € | 874 148 € |

*Document 98 : Estimation financière des coûts engendrés par les travaux – scénario 1*

Equilibre financier :

Pour cette étape, il a été nécessaire de rechercher les organismes qui financent ce type de projet et d'analyser les programmes d'action afin de connaitre les modalités de financements (doc.99).

| | | |
|---|---|---|
| **Subventions** | Anah | 109 687 € |
| | Département | 31 340 € |
| | Fondation Abbé Pierre | 30 000 € |
| | Subvention d'équilibre de la commune | 400 000 € |
| | CAPB | 31 340 € |
| **Prêts** | Prêt Habitat Privé sur 40 ans avec un taux de 3,00 % | 221 781 € |
| **Fonds propres mobilisés** | Commune | 50 000 € |
| **Total** | | 874 148 € |

*Document 99 : Equilibre financier de l'opération – scénario 1*

Sur le long terme, le plan financier s'équilibre avec une trésorerie à la 48ème année, de 11 218€. Cependant, durant 18 ans consécutifs, il est prévu que l'opération soit déficitaire de 55 € à 1 526€ selon les années. De plus, afin d'arriver à cet équilibre, il s'avère nécessaire de mobiliser 400 000 € qui sont annoncés en tant que « subvention d'équilibre de la commune ». Pourtant, il semble peu probable que la commune puisse investir cette somme. Pour réaliser ce projet, il faudrait alors trouver des financements qui puissent diminuer au maximum cette subvention d'équilibre. Toutefois, il est actuellement difficilement envisageable de réaliser ce projet. Nous avons présenté le projet de l'habitat regroupé, car c'est celui pour lequel les subventions sont les plus avantageuses. Nous allons tout de même présenter les deux autres scenarii qui ont été envisagés.

### 5.2.2. Scénario 2 : Espace de coworking, accueil des associations avec une partie hébergements

Description :

Ce deuxième scénario prévoit trois fonctions.

Tout d'abord, il envisage la mise en place d'un espace de « coworking », de travail partagé. Le but du coworking est de permettre aux commerçants, artisans, consultants, travailleurs indépendants, étudiants, salariés qui pratiquent le télétravail, etc., de « *se retrouver pour développer leurs projets en toute autonomie, mais aussi bien souvent créer de nouveaux partenariats avec les autres coworkers. Potentiellement, nous sommes tous le client de quelqu'un.* »[69] Cela sera l'occasion pour les acteurs du territoire de travailler dans un lieu commun, d'optimiser les outils de travail comme l'imprimante, de créer des partenariats et de développer leurs réseaux. 43,5% de l'activité économique de La Bastide Clairence est axée autour des commerces, transports et services, dont 8 commerces et 13 artisans d'art. Ces acteurs peuvent être susceptibles d'être intéressés d'avoir un lieu pour pouvoir travailler et imprimer dans un endroit prévu pour cela.

[69] Le 114. Qu'est ce que le coworking ? [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.le144-coworking.fr/travail-collaboratif/ (15/06/2018)

Comment fonctionnent les espaces de coworking ?

Les adhérents participent avec une cotisation à l'année et payent un forfait par mois pour une utilisation libre. On y installe un espace de travail avec des bureaux, une connexion internet, une imprimante. On peut également mettre à disposition une salle de réunion, avec un vidéoprojecteur. Enfin, l'idéal est aussi de disposer d'un coin détente et d'une cuisine pour les pauses. Les investissements seront finalement rentabiliser grâce aux cotisations des coworkers.

*Document 101 : Parc Naturel de Chevreuse*

*Document 100 : Spring wise*

La seconde fonction pensée dans ce scénario est l'accueil des associations de la commune. Dans un objectif de soutien aux actions locales et de redynamisation du centre-bourg, l'ancien hôtel pourrait prévoir une salle à côté de l'espace de coworking pour accueillir les associations souhaitant se réunir, soit entre les membres de l'association, soit entre toutes les associations pour créer, collaborer et échanger sur leurs actions, besoins, etc. La Bastide Clairence est une commune qui dénombre 23 associations, ce qui est tout de même un nombre important. Des évènements pourront également être organisés une fois par mois, par exemple pour que les habitants, coworkers, associations puissent se rencontrer et discuter des projets en cours. Des invités pourront être conviés, comme des artistes, conférenciers, etc. Cet espace représenterait alors « *Un lieu convivial, où en sent l'âme de village, (…). Pour comprendre le côté culturel du village, l'architecture, pourquoi ce village est comme ça ? Sans en faire un truc ultra touristique mais un tourisme avec intérêt quoi. (…) Qu'on puisse se retrouver, boire un pot, acheter des objets, écouter un concert. Pas seulement une vocation touristique mais aussi pour les habitants. (…) Avoir un espace dédié à cette nouvelle pratique culturelle ou on insère l'art dans la cité quoi, la création en lien avec le patrimoine et à l'architecture, à l'espace et aux gens qui y habitent* » (Entretien n°3, 29/05/2018). Certaines associations et artisans interrogés n'ont pas forcément de lieux pour se réunir : « *Alors on se réunit à la Mairie, dans la salle du conseil municipal. Y'a eu des périodes fastes où on avait vraiment envie et le temps surtout, et pour se faire on avait loué à la commune un petit local qui rassemblait tout l'historique administrative de l'association, y'avait une personne qui s'occupait de notre communication, qui avait été embauchée par l'association et là on avait un petit bureau. C'est sûr que dans l'absolu, ça nous aiderait énormément. Et pour l'instant c'est à nos frais, donc dans les périodes un peu creuses, on n'a pas de local.* » (Entretien n°5, 19/06/2018). Certaines associations collaborent ensemble pour l'organisation d'évènements, par exemple :

« *Pour ce qui est de l'organisation du marché potier, on s'appuie sur d'autres associations du village. C'est un village où il y a pas mal d'associations. Par rapport à la taille du village c'est quand même conséquent. Donc on est obligé et on a envie de travailler avec d'autres associations. (…) Les commerçants sont partenaires au niveau de la communication. (…) C'est un peu la façon de faire des gens d'ici. C'est le plus possible de travailler ensemble.* » Mais selon d'autres acteurs, il manque parfois de communication, par exemple, selon le gérant des Collines Iduki, « *Il faudrait que les restaurants s'entendent... C'est facile à dire mais qu'il y en ait toujours un d'ouvert* » (*Ibid*.). Enfin, comme nous l'avons précisé dans la partie 2.2, les gérants de Maison Marchand considèrent également qu'il manque de coopération entre les acteurs économiques. Ils pensent qu'il y a un besoin de « *(…) de redynamiser les relations entre les différentes forces, parce qu'aujourd'hui entre les producteurs fermiers, les artisans et hébergeurs, ça ne communique pas. Donc tout doucement ça va se mettre dans son petit coin.* » (Entretien n°6, 05/07/2018)

Enfin, en plus de l'espace de coworking et d'accueil des associations, il serait intéressant de créer des logements temporaires pour héberger des artistes ou les invités des associations lors des évènements organisés. Effectivement, aujourd'hui il semble difficile de les loger : « *(…) quand on essaye de louer des logements pour des festivals ou temps forts qu'on organise, c'est pas évident.* » C'est également un souhait du Maire de La Bastide Clairence qui imagine aussi « *Accueillir des artistes (…) et faire une petite partie en hébergements. (…). Faire des hébergements temporaires : Accueil des gens de passage, comme les artistes* » (Entretien n°3, 29/05/2018).

Au sein d'un même bâtiment déjà existant, l'espace de coworking, l'accueil des associations et l'hébergement temporaire ferait émerger une dynamique dans le village. En effet, cela permettrait de fédérer et de créer des liens entre les habitants et acteurs du village. Tous ces acteurs feront également vivre le bourg puisqu'ils y travailleront et pourront aller y manger et s'y promener lors de leurs pauses. On peut imaginer que les restaurants puissent proposer des menus « spécial coworkeur », ou des forfait/prix réduits pour ces derniers, de par leur venue régulière pour se restaurer. De plus, selon le Magasine de l'Agence Nationale des Architectes et des Bâtiments de France (ANABF), le coworking permet de « *Soutenir une communauté de jeunes entrepreneurs innovants venant de tous horizons (étudiants, développeurs, chercheurs, anciens sportifs, coachs…) et de créer des partenariats qui n'auraient pu exister sans ce lieu, fondés sur un projet commun porteur de sens et de valeurs.* » Ce projet de coworking s'intégrera totalement dans le PLUi qui est en cours d'élaboration du pôle territorial d'Hasparren en répondant à l'objectif suivant : « Maintenir et permettre le développement de l'hôtel d'entreprises et de la pépinière d'entreprises ou de structures équivalentes ». Enfin, ce projet permettra de faire revivre des locaux vacants en zone rurale.

<u>Typologie des pièces :</u>

Ce scénario prévoit de créer au rez-de-chaussée de la partie « immeuble Usain Ona », la partie coworking (doc.102). A l'étage et dans les combles, nous imaginons mettre à disposition huit logements dont la taille varie entre 19 m² et 43 m². Dans l'ancien « lof Usain Ona », il est prévu d'y installer l'espace d'accueil des associations.

| | | Nombre | Typologie | Surface moyenne | Surface habitable totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Immeuble Usain Ona** | Rez-de-chaussée : coworking | 1 | | 153,46 m² | |
| | 1er étage : logements | 4 | 1 studio<br>1 studio<br>1 T2<br>1 T2 | 32 m²<br>33 m²<br>36 m²<br>43 m² | 219 m² |
| | Combles : logements | 3 | 1 studio<br>1 studio<br>1 studio | 19 m²<br>27 m²<br>29 m² | |
| | Partie commune (escalier secours) | | | Non communiqué | |
| | Terrasse réaménagée | | | Non communiqué | |
| **Loft Usain Ona** | salle accueil association | 1 | | 192 m² | |

*Document 102 : Typologie des pièces - scénario 2*

Estimation financière de l'opération :

Ce scénario nécessiterait 1 151 409 € de travaux pour réaliser le projet (doc.103). Cette somme est plus élevée que pour le premier scénario car nous n'avons pas souhaité démolir la partie « Loft Usain Ona » pour ce scénario. Toutefois, on remarque que la démolition coûte moins cher que la réhabilitation.

| | Hors-taxe | Toutes taxes comprises |
|---|---|---|
| **Charges foncières** | 10 000 € | 10 000 € |
| **Travaux** | 913 602,34 € | 1 004 962,58 € |
| **Honoraires** | 120 860,23 € | 135 446,26 € |
| **Total** | 1 044 463 € | 1 150 409 € |

*Document 103 : Estimation financière des coûts engendrés par les travaux – scénario 2*

Equilibre financier :

Pour ce scénario, nous n'avons pas réussi à équilibrer l'opération. Effectivement, pour le scénario d'habitat regroupé de personnes âgées, nous pourrions bénéficier de subventions d'organismes qui soutiennent le maintien à domicile. Cependant, nous n'en avons pas trouvé qui souhaitent participer au financement d'espaces de coworking, d'accueil des associations ou encore de logements temporaires. Pour ce scénario, il serait plus avantageux de postuler à des appels d'offres. Par exemple, le Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine a lancé au 1er janvier 2017 un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) afin de créer 300 tiers-lieux d'ici 2020. L'avantage est que la Région Nouvelle-Aquitaine accompagne dans l'élaboration du projet et dans le financement. Effectivement, elle peut investir jusqu'à 50% du projet. Il semble pourtant trop tard pour déposer un dossier de candidature, étant donné que cela était possible jusqu'au 1er octobre 2018.

Toutefois, on peut imaginer que d'autres AMI ou appels à projet proposant le même type d'aides, puissent de nouveau être mis en place.

### 5.2.3. Scénario 3 : Habitat participatif intergénérationnel

Description :

Ce dernier scénario consiste à créer des logements qui auront vocation à accueillir toutes générations, des étudiants jusqu'aux personnes âgées. Chaque personne habite dans son propre logement mais certains espaces sont dédiés aux partages et aux rencontres, comme un salon, la lingerie, un jardin, une terrasse, etc. Ce nouveau type d'habitat répond à différents enjeux la commune :

- Population croissante dans la commune : + 38% depuis 1982,
- 30% de la population a plus de 60 ans,
- 34% de la population a entre 15 et 60 ans,
- 55% des logements ont plus de 5 pièces et 67% ont une surface supérieure à 80m². Ces types de logements peuvent sembler trop grands pour une personne qui vit seule, d'autant plus si elle est âgée,
- Prix de l'immobilier assez cher à La Bastide Clairence.

Cette résidence permettrait aux personnes plus âgées et aux plus jeunes d'habiter dans des logements plus adaptés à leurs situations et de cohabiter dans des pièces et jardins partagés. L'objectif est de garder des personnes âgées à domicile, d'encourager la solidarité intergénérationnelle et de créer des liens sociaux dans le village.

Typologie des logements :

Ce scénario prévoit huit logements dont la taille varie entre 25 m² et 47 m² (doc.104). Comme le premier scénario, il s'agit de logements conventionnés Anah « social », c'est-à-dire que le prix du m² est de 5,40 €. Au total, la surface habitable est de 308 m² et les loyers cumulés à la fin du mois s'élèverons à 1 633,20 €. Il est également envisagé de démolir la partie « loft Usain Ona » afin de créer un jardin partagé, pour que tous les locataires puissent jardiner ensemble.

| | | Nombre | Typologie | Surface moyenne | Loyer par mois |
|---|---|---|---|---|---|
| **Immeuble Usain Ona** | Rez-de-chaussée : logements adaptés | 2 | 1 T2 (A.S)<br>1 T2 (A.S) | 42 m²<br>47 m² | 226,80 €<br>253,80 € |
| | 1er étage : logements locatifs | 4 | 1 studio (A.S)<br>1 T2 (A.S)<br>1 T2 (A.S)<br>1 T2 (A.S) | 25 m²<br>36 m²<br>40 m²<br>43 m² | 135,00 €<br>164, 40 €<br>216,00 €<br>232,20 € |
| | Combles : logements locatifs | 2 | 1 studio (A.S)<br>1 T2 (A.S) | 29 m²<br>46 m² | 156,60 €<br>248,40 € |
| | Partie commune | | Non communiqué | | |
| | Terrasse réaménagée | | Non communiqué | | |
| | Total | 8 | 8 | 308 m² | 1 633,20 € |
| **Loft Usain Ona** | démolition / création jardin partagé | 1 | | 96 m² | |

*Document 104 : Typologie des logements - Scénario 3*

Estimation financière de l'opération :

Pour ce scénario, le budget s'élève à 853 148,41 € (doc.105). Comme pour le premier scénario, les coûts des travaux sont moins élevés étant donné qu'une partie du bâti est démoli.

| | Hors-taxe | Toutes taxes comprises |
|---|---|---|
| **Charges foncières** | 10 000 € | 10 000 € |
| **Travaux** | 667 932,58 € | 734 725,83 € |
| **Honoraires** | 96 293,26 € | 108 422,58 € |
| **Total** | 774 225,84 € | 853 148,41 € |

*Document 105 : Estimation financière des coûts engendrés par les travaux – scénario 3*

Equilibre financier :

Pour ce dernier scénario, l'opération est également difficile à équilibrer car il n'y a pas de subvenions qui puissent être accordées pour un projet d'habitat intergénérationnel. Elle nécessiterait une subvention d'équilibre de la commune trop importante, ce qui n'est pas envisageable actuellement.

Finalement, c'est le plan financier qui freine le projet. Effectivement, bien que le Maire, les habitants et les acteurs économiques du village soient dynamiques et forces de propositions pour revitaliser le centre-bourg, nous remarquons dès lors, la difficulté d'élaborer un projet sans l'encadrement d'un programme de revitalisation. En effet, la réalisation d'un tel projet nécessite des financements importants puisque le bâtiment est ancien, vacant depuis de nombreuses années et n'a donc pas été entretenu durant ce temps.

**Synthèse**

- Proposition d'un projet de réhabilitation afin de lutter contre la vacance. Choix d'un ancien hôtel vacant caractérisé par :
  - Une position centrale au sein du centre-bourg
  - Une superficie totale de 544,38m²
  - Un état particulièrement vétuste
  - Un propriétaire qui souhaite vendre

  3 scenarii proposés :
  - Habitat regroupé de personnes âgées,
  - Espace de coworking, accueil des associations et hébergements temporaires,
  - Habitat intergénérationnel.

- Peu de subventions de droit commun

- Etude de faisabilité difficile à équilibrer sans les aides d'un appel à manifestation d'intérêt ou d'appels à projet.

# CONCLUSION

La revitalisation d'un centre-bourg est une étude complexe étant donné que chaque centre-bourg est différent, dont les enjeux et besoins sont bien distincts. Le centre-bourg de La Bastide Clairence se distingue par sa fonction de bastide classé parmi les « Plus beaux villages de France » et de par son caractère artisanal. L'artisanat fait ainsi paraitre une image dynamique du centre-bourg. Pourtant, le Maire souhaite revitaliser cet espace. On s'est donc demandé comment nous pouvions analyser le dynamisme du centre-bourg et évaluer ses besoins à être revitalisé. Selon les besoins et enjeux identifiés au préalable, on s'est ensuite interrogé sur le procédé de la revitalisation du centre-bourg.

Pour cela, nous avons tout d'abord réalisé un diagnostic territorial qui nous a permis de répondre à la première partie de la problématique : comment analyser le dynamisme du centre-bourg de La Bastide Clairence et évaluer ses besoins à être revitalisé ? Effectivement, nous avons pu dans un premier temps, constater que la commune a une position géographique stratégique puisqu'elle est située dans la Communauté d'Agglomération Pays Basque, qui est un territoire attractif et touristique. En effet, comme nous l'avions supposé, le dynamisme d'un centre-bourg s'étudie tout d'abord en fonction de sa position et de son contexte géographique, afin de savoir si elle est située au sein d'un territoire attractif ou pas.

Nous avons également pu rendre compte dans la seconde partie du diagnostic, que le dynamisme d'un centre-bourg s'étudie également à travers ses dynamiques internes, c'est-à-dire selon les dynamiques démographiques et patrimoniales, comme nous en avions émis l'hypothèse. Ainsi, nous nous sommes aperçus que la population bastidote est en augmentation constante et de tout âge, même si la part des 60-74 ans s'accroit de plus en plus. Par ailleurs, le taux de chômage y est peu élevé au regard des territoires voisins. Concernant le patrimoine, de nombreuses protections sont mises en place qu'il s'agisse du patrimoine bâti, architectural et naturel. On s'aperçoit également que la commune a su préserver son caractère naturel puisqu'elle est très peu artificialisée et que le centre-bourg se distingue bien comme la seule centralité du village. En revanche, si le marché immobilier est actif, il reste cher par rapport à la taille de la commune. De plus, l'entretien des logements, plutôt grands et anciens, engendre des coûts importants.

Enfin, la dernière difficulté concernant le bâti est l'inoccupation d'un grand nombre de logements en raison des logements vacants et des résidences secondaires. La troisième partie du diagnostic a démontré l'hypothèse que le dynamisme s'analyse aussi par les caractéristiques attrayantes du centre-bourg, notamment par la façon dont le centre-bourg est animé. C'est ainsi que nous pouvons affirmer que la commune est dynamique grâce à son offre diverse de commerces et de services qui sont concentrés dans le centre-bourg et surtout à travers les nombreuses associations présentes et actives qui y sont développées. Cependant, les évènements organisés ont lieu principalement l'été, faisant émerger une insuffisance d'activités l'hiver pour les habitants. Par

ailleurs, la fréquentation touristique est en baisse, et les commerces ainsi que les artisans d'art ont parfois du mal à vivre uniquement de cette activité. Enfin, la circulation se révèle compliquée et peu sécurisée sur l'axe central du centre-bourg, sur lequel stationnent de nombreux véhicules alors que des parkings placés à quelques pas sont sous-utilisés.

Finalement, au regard de ce diagnostic, il semble évident que le centre-bourg de La Bastide Clairence présente de nombreux atouts et de nombreuses forces. En revanche, quelques difficultés nécessitent d'être anticipées avant qu'elles n'entrainent une trop forte dévitalisation de cet espace. C'est pourquoi nous pouvons affirmer qu'une étude de revitalisation s'avère pertinente. Nous avions supposé que la revitalisation devait être envisagée au sein d'un projet territorial global. Par conséquent, plusieurs actions ayant pour but de redynamiser le centre-bourg ont été proposées en fonction des besoins identifiés en s'articulant autour des axes suivants : l'habitat pour tous, les espaces de rencontres et vie culturelle, l'économie attractive et locale, ainsi que l'accessibilité et les mobilités douces. Pour chaque projet, il est conseillé de faire participer la population dans leur programmation et mise en œuvre.

Afin d'approfondir l'étude et de répondre à l'un des enjeux des plus important qu'est la vacance, nous avons proposé trois scenarii concernant un projet de réhabilitation de l'ancien hôtel actuellement vacant. Ce bâti vacant a été choisi parce qu'il est situé en plein cœur du centre-bourg, qu'il est suffisamment grand pour envisager différents projets et parce que le propriétaire actuel souhaite vendre ce bien. Le premier scénario propose de créer de l'habitat intergénérationnel. Le second envisage la création d'un espace de coworking, d'accueil des associations et d'hébergements temporaires. Enfin, le dernier prévoit de mettre en œuvre de l'habitat regroupé pour personnes âgées.

Suite à cette étude, nous pouvons finalement affirmer que chaque centre-bourg est différent et confirmer la citation suivante : « *Il n'existe pas UNE réponse, UNE recette pour revitaliser un centre-bourg. C'est un ensemble de finalités à poursuivre, de conditions à réunir, d'outils à mobiliser, d'actions à organiser dans le temps et qui doivent être adaptées aux spécificités de chacun des territoires concernés.* »[70]

Tout au long de l'étude, nous avons comparé ce travail avec ceux effectués dans le cadre du programme national de revitalisation des centres-bourgs. Effectivement, la commune ne fait partie d'aucun programme de revitalisation. Il semble alors difficile pour un village qui n'est pas encadré par des politiques publiques de revitalisation des centres-bourgs, de poursuivre seul une démarche de cet ordre. Effectivement, sans les financements accordés dans le cadre des programmes, peu de subventions sont proposées aux petites communes pour mener à bien leurs projets. Le plan financier est alors une contrainte pouvant freiner la revitalisation. Néanmoins, les initiatives impulsées par les acteurs du village comme les habitants, associations, commerçants,

[70] Centres-bourgs, Programme de revitalisation. Revitalisons nos centres-bourgs [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/programme-national-r7.html (12/07/2018)

artisans, etc. sont vivement encouragées. Aussi, le soutien et l'engagement des élus est essentiel. Nous pouvons notamment prendre exemple sur les villages de Banca (64) et de Saint-Bonnet-le-Froid (43) qui ont connu une dévitalisation de leur centre-bourg mais qui, grâce à des actions locales imaginées et/ou soutenues par le Maire, ont aujourd'hui retrouvé une certaine attractivité. Selon M. Marcon, Maire de Saint-Bonnet-le-Froid, *« nous pourrons être attractif demain seulement si on y réfléchi aujourd'hui »*, d'où l'étude de revitalisation du centre-bourg de La Bastide Clairence, réalisée pour anticiper la dévitalisation.

## BIBLIOGRAPHIE

Agence d'attractivité et de développement touristiques Béarn-Pays Basque. Bilan de l'activité touristiques 2017 Béarn-Pays Basque [**en ligne**], 2017, 13p. Disponible sur : http://pro.tourisme64.com/uploads/pro/News_pro/2018/Bilan_activite_touristique_2017.pdf (06/08/2018)

ADEME. Guide méthodologique du compostage partagé (ou semi-collectif) [**en ligne**]. Novembre 2012,87p. Disponible sur : https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/85848_guide_compostage_partage_vf.pdf (08/08/2018)

Artelia. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, Réunions publiques du 28 novembre et du 1er décembre 2016 : diagnostic, PADD [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.communaute-paysbasque.fr/sites/default/files/2018-07/4-%20PLUi%20Pays%20de%20Hasparren% 23/05/2018)

AUDAP, Rapport d'activités 2012 [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.audap.org/userfiles/downloads/agence/rapport_activites_2012.pdf (20/05/2018)

AUGUSTIN, Mélissa. *Nouvelles ruralités et étalement urbain : stratégies de développement de revitalisation des centres-bourgs ruraux où comment cerner le phénomène d'étalement ?* [**en ligne**] Sciences de l'Homme et Société. Grenoble : Université Grenoble alpes – Institut d'Urbanisme de Grenoble, 2014, 253p. Disponible sur : https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01112666/document (13/08/2018)

BELLEE, Anne. *Le programme national de rénovation urbaine : un instrument de renouveau pour les bailleurs sociaux ? Analyse croisée de trois projets de rénovation urbaine franciliens : Le Blanc-Mesnil (93), Les Mureaux (78) et Vitry-sur-Seine (94).* [**en ligne**] Mémoire de Master Urbanisme et Aménagement, Géographie. Paris, Université Panthéon-Sorbonne, 2014, 123p. Disponible sur : https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01313901/document (04/03/2018)

BONETTI, Michel. Recherche et intervention sociologique sur la requalification urbaine des grands ensembles. La programmation générative. *Revue internationale de psychologie* [**en ligne**]. 2001, vol.7, n°16, pp. 289-305. Disponible sur : < https://www-cairn-info.rproxy.univ-pau.fr/revue-internationale-de-psychosociologie-2001-16-page-289.htm? > (03/06/2018)

BONNET, Frédéric. *Aménager les territoires ruraux et péri-urbains*. [**en ligne**]. Paris : Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, 2016, 129p. Disponible sur : http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/164000021.pdf (30/04/2018)

BORDIER, Sandra. *Comment évaluer un politique d'aide au mal logement ? Le cas du PIG départemental des Pyrénées-Atlantiques* [**en ligne**]. Sciences de l'Homme et Société, Géographie. Pau : Université de Pau et des Pays de l'Adour, 2017, 145p. Disponible sur : https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01729681/document (26/06/2018)

BROUAD-SALA, Quentin. Le bourg rural, un espace d'étude entre rural et urbain: classes populaires, logements vacants et dévitalisation des bourgs en Normandie [**en ligne**]. *Doctorales de la ruralité : Entre.. Mêler.. Un regain de sens rural-urbain ?* Février 2017, Toulouse, France, 21p. Disponible sur https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01568441/document (04/03/2018)

CEREMA, Fiche du Programme national de revitalisation des centres-bourgs Associer la population. 14p [**en ligne].** Disponible sur : http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_thematique_participation_v4_25-05-18.pdf (02/07/2018)

CHALANDRE, Muriel. COUTURIER, Régis. SUCERE Véronique. « *Pays Basque 3 – Basse-Navarre* » [**en ligne**]. **In** Lonely Planet, 2013, 62p. Disponible sur : https://books.google.fr/books?id=YWCa0lNxvTkC&dq=vall%C3%A9e+de+l%27arb%C3%A9roue+caract%C3%A9ristiques&hl=fr&source=gbs_navlinks_s (04/07/2018)

CHALINE Claude, *Les politiques de la ville* [**en ligne**]. Presses Universitaires de France, « Que sais-je ? », 2014, 128p. Disponible sur : https://www.cairn.info/les-politiques-de-la-ville--9782130632405.htm (24/04/2018)

CLOUTET, Philippe. La Bastide Clairence village du Pays Basque. *Aquitaine Online* [**en ligne**]. 2013. Disponible sur : http://www.aquitaineonline.com/tourisme-sud-ouest/partance-tourisme/la-bastide-clairence.html (12/07/2018)

DATALAB. *Comparer le poids du logement en France et en Allemagne : le taux d'effort moyen ne suffit pas*. [**en ligne**]. Paris : Le service de la donnée et des études statistiques (SDES), janvier 2018, 32p. Disponible sur : http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits_editoriaux/Publications/Datalab/2018/datalab-29-comparer-poids-logement-france-allemagne-janvier2018.pdf (01/05/2018)

DE BIDERAN, Jessica et FRAYSSE, Patrick. Mise en exposition et mobilisation numériques des mémoires des bastides du sud-ouest. *Les Cahiers du Numérique* [**en ligne**]. 2016, vol. 12, n°3, 168p. Disponible sur : https://www.cairn.info/revue-les-cahiers-du-numerique-2016-3-page-15.htm (23/05/2018)

DE SAINT-BLANQUAT, Odon. Comment se sont créées les bastides du Sud-Ouest de la France. Annales. Economies, Sociétés, Civilisations [**en ligne**]. 1949, n°3, p.278-289. Disponible sur : https://www.persee.fr/doc/ahess_0395-2649_1949_num_4_3_1737 (23/05/2018)

Direction Départementale des Territoires de la Mayenne. *Guide pratique pour revitaliser le Centre-Bourg* [**en ligne**]. 2016, 32p. Disponible sur : http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/01-guide_pratique_revitaliser_bourg.pdf (10/04/2018)

DUCROS, Hélène. Un label patrimonial pour des valeurs environnementales en France rurale : vers un capital environnemental ? *Norois* [**en ligne**]. 2017, vol.2, n°243, 136p. Disponible sur : https://www-cairn-info.rproxy.univ-pau.fr/revue-norois-2017-2-page-17.htm? (23/05/2018)

DUFOURCQ, Jean. La Bastide Clairence, le port septentrional de la Navarre. Terre(s) de Navarre [**en ligne**]. 2013, 3p. Disponible sur : http://www.amisvieillenavarre.fr/wp-content/uploads/2015/12/La-Bastide-Clairence.pdf (24/05/2018)

EPSTEIN, Renaud. Acte II, scène première : la fin de la politique de la ville ? *Information sociales* [**en ligne**]. 2005, volume 121, n°1, p. 88-97. Disponible sur : https://www.cairn.info/revue-informations-sociales-2005-1-page-88.htm (01/05/2018)

EPSTEIN, Renaud. Les politiques territoriales post-contractuelles : le cas de la rénovation urbaine. *Politiques et management public* [**en ligne**]. 2005, volume 23, n°3, 143p. Disponible sur : http://www.persee.fr/doc/pomap_0758-1726_2005_num_23_3_2291 (05/03/2018)

HUE, Nicolas. *La revitalisation des centres bourg*. [**en ligne**] Mémoire de Master foncier, Sciences de l'environnement. Le Mans, Conservatoire national des arts et métiers, Ecole supérieur des géomètres et topographes, 2015, 60p. Disponible sur : https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01632580/document (05/03/2018)

JOUSSEAUME, Valérie et TALANDIER, Magali. Bourgs-centres et petites villes en France. *Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement* [**en ligne**]. 2016, numéro 32, 20p. Disponible sur : https://journals.openedition.org/tem/3887#tocto1n5 (15/04/2018)

KALFLECHE, Grégory. Droit de l'urbanisme. *Revue juridique de l'environnement* [**en ligne**]. 2017, vol.42, n°4, pp. 771-784. Disponible sur : https://www.cairn.info/revue-revue-juridique-de-l-environnement-2017-4-page-771.htm (02/07/2018)

LEVY, Albert. Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie urbaine. *Espaces et sociétés* [**en ligne**]. 2005, n° 122, p. 25-48. Disponible sur : https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2005-3-page-25.htm (08/03/2018)

MANGIN, David ; PANERAI, Philippe. Projet urbain. Editions Parenthèses. Marseille, 1999, 185p. (Collection Eupalinos)

MERLIN, Pierre et CHOAY, Françoise. Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. Paris, PUF, 1996. (13/08/2018)

NOWIK Laurent (dic.), LABIT Anne, THALINEAU Alain, HERPIN Laurine. *L'Habitat de demain : Les habitats « intermédiaires » pour personnes âgées* [**en ligne**]. Vol. 2/2, Programme de recherche de la Région Centre, UMR 3173 CITERES, EA 1210 CEDETE, juillet 2013, 166 p. Disponible sur : https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01282731/document (21/07/2018)

Patrimonialisation alternative, Tourisme itinérant doux. *Espaces tourisme & loisirs*, janvier/février 2018, n°340.

PERIGOIS, Samuel. *Patrimoine et construction d'urbanité dans les petites villes. Les stratégies identitaires de la requalification des centres-villes en Isère*. [**en ligne**] Géographie. Grenoble : Université Grenoble I – Joseph Fourier institut de géographie alpine. 547p. Disponible sur : https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00118747/document (15/04/2018)

RALLO, Caroline. Direction départementale des Territoires de Saône-et-Loire. Méthodes et outils des démarches de revitalisation [**en ligne**]. 5 décembre 2017, 31p. Disponible sur : http://voiriepourtous.cerema.fr/IMG/pdf/10_ddt_71_programmerevitalisation_vf.pdf (21/02/2018)

SAINTENY, Guillaume. L'étalement urbain. *Annales des Mines - Responsabilité et environnement* [**en ligne**]. 2008, n°1, p.7-15. Disponible sur : https://www.cairn.info/revue-responsabilite-et-environnement1-2008-1-page-7.htm (26/04/2018)

SLIMANI, Jeanne. De la rénovation urbaine au renouvellement urbain : glissement sémantique ou nouvelle approche ? *Après-demain* [**en ligne**]. 2015, vol.33, n°1, pp. 11-13. Disponible sur : https://www-cairn-info.rproxy.univ-pau.fr/revue-apres-demain-2015-1-page-11.htm (03/06/2018)

TOUZARD, Hubert. Consultation, concertation, négociation. Une courte note théorique. *Négociations* [**en ligne**]. 2006, vol. 5, n°. 1, p.67-74. Disponible sur : https://www.cairn.info/revue-negociations-2006-1-page-67.htm (28/06/2018)

## SITOGRAPHIE

Alim'agri, Site du ministère de l'agriculture et de l'alimentation. FNHDR [**en ligne**]. Disponible sur : http://agriculture.gouv.fr/fnhdr-federation-nationale-habitat-et-developpement-rural (01/05/2018)

ANRU, Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.anru.fr/ (05/03/2018)

ATIS, Association Territoires & Innovation Sociale. L'incubateur d'innovation sociale [**en ligne**]. Disponible sur : https://atis-asso.org/nos-programmes/incubateur-innovation-sociale/ (21/02/2018)

AUTONOM'LAB. L'habitat regroupé adapté, analyses et préconisations [**en ligne**]. Mai 2014, 44p. Disponible sur : http://www.axione.fr/sites/default/files/etudehra-autonomlab-30sept2014_0.pdf (21/06/2018)

Boite à lire [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.boite-a-lire.com/ (03/07/2018)

CCI Bayonne Pays Basque. Le Pays Basque en Chiffre, Ipar Aldeko Zenbakiak. Edition 2014-2018 [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.exaucia.fr/img/cms/Pays-Basque-en-Chiffres-2014-2015.pdf (25/05/2018)

Centres-bourgs, Programme de revitalisation. Revitalisations de nos centres-bourgs [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/programme-national-r7.html (04/03/2018)

CGET, Commissariat général à l'égalité des territoires [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.cget.gouv.fr/ (04/03/2018)

CGET, Commissariat général à l'égalité des territoires. Actualités, La carte des nouvelles des ZRR entre en vigueur [**en ligne**]. Disponible sur : http://cget.gouv.fr/actualites/la-carte-des-nouvelles-des-zrr-entre-en-vigueur (10/08/2018)

Data.gouv.fr. Grand Projet de Ville (GPV) [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/grand-projet-de-ville-gpv-ods/ (03/06/2018)

Collectivités viables.org. Consolidation et requalification urbaines [**en ligne**]. Disponible sur : http://collectivitesviables.org/articles/consolidation-et-requalification-urbaines.aspx (09/06/2018)

Commissariat général au développement durable. « CORINE Land Cover France. Clés d'interprétation de la nomenclature » [**en ligne**]. Février 2009, 45p. Disponible sur : http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits_editoriaux/Donnees_en_ligne/Environnement/Nomenclature_details.pdf (20/05/2018)

Communauté d'Agglomération Pays Basque. Les instances de décision [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.communaute-paysbasque.fr/une-nouvelle-gouvernance/les-instances-de-decision (04/05/2018)

Commune Info [**en ligne**]. Disponible sur : http://comune-info.net/2014/03/orto-bambino/ (22/06/2018)

Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement. Revitalisation des centres-bourgs [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.fncaue.com/revitalisation-centres-bourgs-faire/ (17/04/2018)

Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'Aude. Revivre en centre-bourg [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.caue-lr.fr/sites/default/files/actualites/concours_didees-presentation_0.pdf (15/04/2018)

Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de la Vendée. Revitalisation des centres bourgs [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.caue85.com/revitaliser-centres-bourgs/ (24/07/2018)

DROIT-FINANCES [**en ligne**]. Disponible sur : http://droit-finances.commentcamarche.net/faq/47810-zone-tendueet-preavis-d-un-mois-loi-alur (01/05/2018)

EPFL Pays Basque. Présentation de l'EPFL Pays basque [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.epfl-pb.fr/etablissement/lepfl-coup-doeil/ (20/07/2018)

Eyskonews. La Bastide Clairence, 700 ans d'histoire et de patrimoine [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.euskonews.com/0646zbk/gaia64603fr.html (23/05/2018)

Fronton.net, 64240 La Bastide-Clairence, France [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.frontons.net/fronton/64240-la-bastide-clairence-france-2243.html (11/07/2018)

Géo Charente, Plateforme de l'information géographique de la Charente. Fichiers fonciers – MAJIC [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.geocharente.fr/accueil/documentation/fichiers_fonciers___majic (21/02/2018)

Géo confluences. Vocabulaire et notions générales [**en ligne**]. Disponible sur : http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/rehabilitation-restauration-renovation-urbaine (21/02/2018)

Insee [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.insee.fr (05/03/2018)

Ireps Nouvelle-Aquitaine [**en ligne**]. Disponible sur : https://aquitaine-santeenvironnement.org (22/06/2018)

ISPF. Définitions et méthodologie [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.ispf.pf/bases/Repertoires/Emploi/Dfinitionsetmthodologie.aspxs (11/06/2018)

La Réclame, Metz met des bibliothèques en boîtes [**en ligne**]. Disponible sur : https://lareclame.fr/140329-metz-bibliotheque-boites (11/07/2018)

Le 114. Qu'est ce que le coworking ? [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.le144-coworking.fr/travail-collaboratif/ (15/06/2018)

Legifrance, Le service public de la diffusion du droit. Code général des collectivités territoriales – Article L2213-1 [en ligne]. Disponible sur : https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006070633&idArticle=LEGIARTI000006390169&dateTexte=&categorieLien=cid (27/08/2018)

Legifrance, Le service public de la diffusion du droit. Les autres textes législatifs et réglementaires [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.legifrance.gouv.fr (05/03/2018)

Legifrance, Code de l'urbanisme - Article L121-3 [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=EE7801A2A0255201FDD818228985A6ED.tplgfr25s_1?idArticle=LEGIARTI000006814377&cidTexte=LEGITEXT000006074075&categorieLien=id&dateTexte=20001213 (23/07/2018)

Le Moniteur, Cahier pratique des travaux publics et du bâtiment. [**en ligne**]. Disponible sur : http://apua.urbanistes.fr/wp-content/uploads/Cahier-pratique-Le-Moniteur-2013.pdf (21/07/2018)

Le portail de l'Economie, des Finances, de l'Action et des Comptes public. Tout savoir sur les taxes sur les logements vacants (TLV et THLV) [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxes-logements-vacants-tlv-thlv (01/05/2018)

Les CAUE en Languedoc Roussillon. Concours d'idées " Revivre en centre-bourg " [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.caue-lr.fr/concours-didees-revivre-en-centre-bourg (29/04/2018)

Les Crises, Economie. [**en ligne**] Disponible sur : https://www.les-crises.fr/logements-vacants-espagne/ (01/05/2018)

Les Plus Beaux Villages de France. L'association [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.les-plus-beaux-villages-de-france.org/fr/strategie (25/04/2018)

Meilleurs Agents. Prix immobilier [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/pyrenees-atlantiques-64/ (11/05/2018)

Ministère de la cohésion des territoires. Revitaliser les centres-bourgs : un enjeu majeur pour l'égalité des territoires [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/revitaliser-les-centres-bourgs-un-enjeu-majeur-pour-l-egalite-des-territoires (04/03/2018)

Ministère de la culture. Monuments historiques & Sites patrimoniaux remarquables [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.culture.gouv.fr/Thematiques/Monuments-historiques-Sites-patrimoniaux-remarquables/Presentation/Sites-patrimoniaux-remarquables (21/03/2018)

Ministère de la ville, de la jeunesse et des sports. Le nouveau programme national de renouvellement urbain 2014 – 2024 [**en ligne**]. 15 décembre 2014, Paris, 56p. Disponible sur : http://www.ville.gouv.fr/IMG/pdf/dp_npnru_141229.pdf (03/06/2018)

Nouvelle-Aquitaine Mon environnement, La Bastide Clairence [**en ligne**]. Disponible sur : http://macommune.biodiversite-nouvelle-aquitaine.fr/recherche/?commune=La+Bastide+clairence (15/04/2018)

Ouest France, Trouville. Une boîte à lire bientôt sur la place Fernand-Moureaux [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.ouest-france.fr/normandie/trouville-sur-mer-14360/trouville-une-boite-lire-bientot-sur-la-place-fernand-moureaux-5616050 (11/07/2018)

Pyrénées-Atlantiques Le Département. Manger Bio&Local, Labels et Terroir [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.le64.fr/developpement/developpement-durable/manger-biolocal-labels-et-terroir.html (19/06/2018)

Réseau européen des Centres culturels de rencontre. ACCR [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.accr-europe.org/index.php/qui-sommes-nous/ (26/06/2018)

Réseau Francilien Réemploi [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.reemploi-idf.org/quelle-est-la-difference-entre-reemploi-et-reutilisation/ (11/07/2018)

RezoPouce. Collectivités [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.rezopouce.fr/page/Collectivites (22/06/2018)

SCoT Pays Basque et Seignanx. SCoT, c'est quoi ? [**en ligne**] Disponible sur : https://www.scot-pbs.fr/scot-cest-quoi/ (23/07/2018)

SCE Aménagement & Environnement. Le nouveau centre-bourg de Bassussarry [**en ligne**]. Disponible sur : http://sce.fr/fr/le-nouveau-centre-bourg-de-bassussarry-1 (05/03/2018)

Villes amies es Aînés. L'association Réseau fracophone des villes Amies des Aînés [**en ligne**]. Disponible sur : http://www.villesamiesdesaines-rf.fr/association (21/06/2018)

## CONFERENCES :

CAUE. Conférence « Pour revitaliser un centre-bourg », 5 avril 2018, Saint-Palais (Pyrénées-Atlantiques).

Les Entretiens d'Inxauseta. « Faut-il encore aider le logement en France ? », 31 août 2018, Bunus (Pyrénées-Atlantiques).

# TABLE DES ILLUSTRATIONS

Document 1 : Hiérarchie urbaine selon V.Jousseaume et M.Talandier ..... 9
Document 2 : Exemple d'application de la hiérarchie urbaine de V.Jousseaume et M.Talandier dans les Pyrénées-Atlantiques ..... 11
Document 3 : Zones de revitalisation rurale au 1er janvier 2017 - CGET ..... 13
Document 4 : Carte des 54 lauréats du Programme de revitalisation des centres-bourgs - Données CGET et Géofla – 07/09/2015 ..... 14
Document 5 : Situation géographique de La Bastide Clairence dans les Pyrénées-Atlantiques – S.Bordier ..... 15
Document 6 : Pôle territorial d'Hasparren ..... 28
Document 7 : Périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de Bayonne Sud des Landes – S.Bordier ..... 29
Document 8 : Les différents périmètres du centre-bourg selon les acteurs interrogés de La Bastide Clairence – S.Bordier ..... 31
Document 9 : Périmètre défini du centre-bourg de La Bastide Clairence – S.Bordier ..... 32
Document 10 : Evolution de la population entre 1968 et 2014 à La Bastide Clairence – Données Insee 2014– Excel – S.Bordier - 11/04/2018 ..... 34
Document 11 : Naissances et décès à La Bastide Clairence - Données Insee 2014 - Excel - S.Bordier - 11/04/2018 ..... 35
Document 12 : Pyramide des âges à La Bastide Clairence - Données Insee 2014– Excel – S.Bordier –11/04/2018 ..... 35
Document 13 : Population par tranches d'âges à La Bastide Clairence en 2014 - Données Insee 2014– Excel – S.Bordier –11/04/2018 ..... 35
Document 14 : Catégories socio-professionnelles des habitants de La Bastide Clairence en 2014 - Données Insee 2014 – Exel - S.Bordier - 07/04/2018 ..... 36
Document 15 : Emploi et chômage à La Bastide Clairence pour la population ayant entre 15 et 64 ans – Données Insee 2014 – Excel – S.Bordier – 06/04/2018 ..... 37
Document 16 : Localisation du patrimoine architectural de La Bastide Clairence - S.Bordier ..... 38
Document 17 : Logo de Les Plus Beaux Villages de France ..... 38
Document 18 : Planche "Patrimoine de La Bastide Clairence" - S.Bordier – 31/05/2018 ..... 39
Document 19 : Exemples de topographie de Bastides - Google Earth ..... 40
Document 20 : Des unités paysagères diversifiées - Artelia. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ..... 41
Document 21 : Protection de l'environnement à La Bastide Clairence - S.Bordier ..... 42
Document 22 : Occupation des sols de La Bastide Clairence en 2009 – Données MOS 2009 – QGIS – S.Bordier – 11/04/2018 ..... 43
Document 23 : Occupation du sol du centre-bourg de La Bastide Clairence en 2009 - S.Bordier . 44
Document 24 : Occupation du sol à La Bastide Clairence en 2009 - S.Bordier ..... 44
Document 25 : Maison style labourdin – S.Bordier – 17/04/2018 ..... 45

Document 26 : Maison style navarrais – S.Bordier – 17/04/2018 ..... 45
Document 27 : Type de propriété du bâti dans le centre-bourg de La Bastide Clairence en 2016 - S.Bordier ..... 46
Document 28 : Surface du bâti à LA Bastide Clairence en 2016 – Données Majic 2016 – S.Bordier – 25/05/2018 ..... 47
Document 29 : Nombre de pièces par logement à La Bastide Clairence en 2014 - Données Insee 2014 - S.Bordier - 25/04/2018 ..... 47
Document 30 : Années de construction du bâti dans le centre-bourg de La Bastide Clairence en 2016 - S.Bordier ..... 47
Document 31 : L'urbanisation de La Bastide Clairence entre 1700 et 2015 - S.Bordier ..... 48
Document 32 : Nombre de logements commencés à La Bastide Clairence entre 2009 et 2016 - Données Sit@del2 – Excel - S.Bordier - 25/05/2018 ..... 49
Document 33 : Nombre de mutations à La Bastide Clairence entre 2006 et 2015 – Données DVF – Excel – S.Bordier – 25/05/2018 ..... 49
Document 34 : Ancienneté d'emménagements des ménages en 2014 à La Bastide Clairence – Données Insee 2014 – Excel – S.Bordier – 24/04/2018 ..... 50
Document 35 : Somme des valeurs foncières des mutations à La Bastide Clairence entre 2006 ey 2015 – Données DVF – Excel – S.Bordier – 25/05/2018 ..... 50
Document 36 : Prix de l'immobilier au m² en € à La Bastide Clairence entre 2006 et 2015 – Données DVF – Excel – S.Bordier – 28/05/2018 ..... 51
Document 37 : Zonage de loyers dans la Communauté d'Agglomération Pays Basque - S.Bordier ..... 52
*Document 38 : Prix moyen au m² des villes les plus chères dans le Pays Basque - Données Meilleursagents - S.Bordier - 05/07/2018* ..... 53
Document 39 : Types de logements à La Bastide Clairence en 2014 – Données Insee 2014 – S.Bordier – 09/05/2018 ..... 56
Document 40 : Occupation du bâti à La Bastide Clairence en 2016 – Données Majic 2016 – S.Bordier – 15/04//2018 ..... 56
Document 41 : Statuts d'occupation du bâti dans le centre-bourg de La Bastide Clairence en 2016 - S.Bordier ..... 57
Document 42 : Localisation de la vacance selon le type de bâti en 2016 dans le centre-bourg de La Bastide Clairence - S.Bordier ..... 58
*Document 43 : Taux de vacance de logement à La Bastide Clairence et dans le centre-bourg - Données Majic 2016 - QGIS - S.Bordier - 20/06/2018* ..... 59
Document 44 : Planche "Logements potentiellement vacants et/ou vétustes" - S.Bordier – 30/05/2018 ..... 60
Document 45: Localisation des commerces à La Bastide Clairence - S.Bordier ..... 64
Document 46 : Activités économiques de La Bastide Clairence en 2014 – Données Insee 2014 – Excel – S.Bordier – 07/04/2018 ..... 64
Document 47 : La Poste de La Bastide clairence -S.Bordier – La Bastide Clairence – 17/04/2018 65

Document 48 : Localisation des services dans le centre-bourg de La Bastide Clairence - S.Bordier ..... 65
Document 49 : Les Collines Iduki - S.Bordier – La Bastide Clairence – 17/04/2018 ..... 66
Document 50 : Localisation des restaurants dans le centre-bourg de La Bastide Clairence - S.Bordier ..... 66
Document 51 : S.Bordier – La Bastide Clairence – 17/04/2018 ..... 67
Document 52 : Localisation des métiers d'art dans le centre-bourg de La Bastide Clairence - S.Bordier ..... 67
Document 53 : Evolution de la fréquentation touristique à La Bastide Clairence – Données ODT de La Bastide Clairence – Excel – S.Bordier – 15/06/2018 ..... 70
Document 54 : Localisation des hébergements touristiques à La Bastide Clairence - S.Bordier ... 72
*Document 55 : Caractéristiques des hébergements touristiques à La Bastide Clairence - S.Bordier - 01/05/2018* ..... 73
Document 56 : Planche "Activités et hébergements touristiques" – 30/05/2018 ..... 75
Document 57 : Localisation des activités culturelles et sportives de La Bastide Clairence - S.Bordier ..... 76
Document 58 : Planche " Equipements urbains de La Bastide Clairence " – 30/052018 ..... 77
Document 59 : Évènements organisés à La Bastide Clairence - S.Bordier - 30/05/2018 ..... 79
Document 60 : Planche "Entrées de ville de La Bastide Clairence" - S.Bordier - 31/05/2018 .... - 81 -
Document 61 : Artelia. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ..... - 83 -
Document 62 : Modes de transports utilisés par les Bastidots pour aller travailler – Données Insee 2014 – S.Bordier – 06/04/2018 ..... - 83 -
Document 63 : Axes principaux dans le centre-bourg de La Bastide Clairence - S.Bordier ..... - 84 -
Document 64 : Observations dans le centre-bourg de La Bastide Clairence - S.Bordier - 29/05/2018 ..... - 85 -
Document 65 : Difficultés de circulation au niveau de la Place des Arceaux - La Bastide Clairence – S.Bordier – 29/05/2018 ..... - 86 -
Document 66 : Planche "Cheminements et accessibilités dans le centre-bourg de La Bastide Clairence" - S.Bordier - 31/05/2018 ..... - 87 -
Document 67 : Parking de La Bastide Clairence - S.Bordier - 29/05/2018 ..... - 89 -
Document 68 : Stationnements dans le centre-bourg de La Bastide Clairence - S.Bordier ..... - 89 -
Document 69 : Thématiques de revitalisation du centre-bourg de La Bastide Clairence - S.Bordier - 01/07/2018 ..... - 95 -
Document 70 : Acteurs concernés par la concertation ..... - 97 -
Document 71 : Espaces publics au nord - Source dessins : Intensification urbaine des centralités, Master 2 DAST, UPPA, février 2018 ..... - 98 -
Document 72 : Espaces publics ouest - Source dessins : Intensification urbaine des centralités, Master 2 DAST, UPPA, février 2018 ..... - 99 -
Document 73 : Espaces publics Place des Arceaux - Source dessins : Intensification urbaines des centralités, Master 2 DAST, UPPA, février 2018 ..... - 99 -

Document 74 : Ouest France, Trouville (11/07/2018) ..... - 100 -
Document 75 : Fronton.net, La Bastide Clairence (11/07/2018) ..... - 102 -
Document 76 : Commune Info, Bettona, Italie (22/06/2018) ..... - 103 -
Document 77 : Ireps Nouvelle-Aquitaine (22/06/2018) ..... - 103 -
Document 78 : Découvrir La Bastide Clairence - Office de Tourisme de La Bastide Clairence. - 106 -
Document 79 : Signalisation aux entrées du village ..... - 108 -
Document 80 : Réro Pouce (22/06/2018) ..... 110
Document 81 : Exemple d'arrêt sur le pouce dans le centre-bourg de La Bastide Clairence ..... 110
Document 82 : Circulation dans le centre-bourg de La Bastide Clairence – S.Bordier ..... 111
Document 83 : Localisation des projets en cours à La Bastide Clairence - S.Bordier ..... 113
Document 84 : Clarenza, bastide de l'oralité ..... 115
Document 85 : S.Bordier - La Bastide Clairence - 29/05/2018 ..... 118
Document 86 : Projet de l'hôtel situé en plein centre-bourg – S.Bordier ..... 119
Document 87 : Superficie de l'immeuble Usain Ona ..... 119
Document 88 : Plan n°2 - 1er étage de l'immeuble Usain Ona ..... 120
Document 89 : Plan n°1 - Rez-de-chaussée de l'immeuble Usain Ona ..... 120
Document 90 : Plan n°3 - Les combles de l'immeuble Usain Ona ..... 121
Document 91 : Plan n°4 - rez-de-chaussée du loft Usain Ona ..... 121
Document 92 : Plan n°5 - 1er étage du loft Usain Ona ..... 122
Document 93 : G.Virely et S.Bordier – La Bastide Clairence – 04/07/2018 ..... 123
*Document 94 : Descriptif des différentes pièces du bâti – scénario 1* ..... 126
Document 95 : Esquisse rez-de-chaussée scénario 1 - Soliha Pays Basque - 30/08/2018 ..... 126
Document 96 : Esquisse 1er étage scénario 1 - Soliha Pays Basque - 30/08/2018 ..... 127
Document 97 : Esquisse combles scénario 1 - Soliha Pays Basque - 30/08/2018 ..... 127
*Document 98 : Estimation financière des coûts engendrés par les travaux – scénario 1* ..... 127
*Document 99 : Equilibre financier de l'opération – scénario 1* ..... 128
Document 100 : Spring wise ..... 129
Document 101 : Parc Naturel de Chevreuse ..... 129
*Document 102 : Typologie des pièces - scénario 2* ..... 131
*Document 103 : Estimation financière des coûts engendrés par les travaux – scénario 2* ..... 131
*Document 104 : Typologie des logements - Scénario 3* ..... 133
Document 105 : Estimation financière des coûts engendrés par les travaux – scénario 3 ..... 133

# TABLE DES ANNEXES

ANNEXE 1 : LA RENOVATION URBAINE ..... 150

ANNEXE 2 : LE RENOUVELLEMENT URBAIN ..... 150

ANNEXE 3 : LE PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DEGRADES (PNRQAD) ..... 151

ANNEXE 4 : FONCTIONNEMENT DE L'ANAH ..... 151

ANNEXE 5 : ACTEURS RENCONTRES DANS LE CADRE DE L'ETUDE DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DE LA BASTIDE CLAIRENCE ..... 152

ANNEXE 6 : EXEMPLE DE GRILLE D'ENTRETIEN ..... 153

ANNEXE 7 : CREATION DES BASTIDES DANS LE SUD-OUEST DE LA FRANCE. ..... 157

ANNEXE 8 : VENTES D'IMMOBILIERS A LA BASTIDE CLAIRENCE SUR LE BON COIN EN MAI 2016 ..... 157

ANNEXE 9 : LOCATIONS D'IMMOBILIERS A LA BASTIDE CLAIRENCE SUR LE BON COIN EN MAI 2016 ..... 158

ANNEXE 10 : ZONAGE A, B ET C DES POLITIQUES DU LOGEMENT ..... 158

ANNEXE 11 : COURRIER DE MAISON MARCHAND A MME LASSERRE-DAVID, DEPUTEE DES PYRENEES-ATLANTIQUES ET A STEPHANE BERN ..... 159

ANNEXE 12 : COURRIER DE MME LASSERRE-DAVID, DEPUTEE DES PYRENEES-ATLANTIQUES EN REPONSE AUX GERANTS DE MAISON MARCHAND ..... 160

ANNEXE 13: COURRIER DE MME LASSERRE-DAVID, DEPUTEE DES PYRENEES-ATLANTIQUES AUX MINISTRES DE LA CULTURE ET DE LA COHESION DES TERRITOIRES ..... 161

ANNEXE 14 : DESCRIPTIF DES ASSOCIATIONS DE LA BASTIDE CLAIRENCE ..... 163

ANNEXE 15 : TRAVAIL DE BENCHMARK POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG ..... 164

ANNEXE 16 : VISITE DE L'HOTEL VACANT DE LA BASTIDE CLAIRENCE ..... 166

# ANNEXES

## Annexe 1 : La rénovation urbaine

En 2003 est promulguée la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, dite Loi Borloo. Le but est de « *restructurer les quartiers classés en ZUS [zone urbaine sensible], au travers d'opérations lourdes portant sur les logements, sur les équipements publics ou collectifs, ainsi que sur les espaces d'activités économiques et commerciales.* »[71] De plus, à travers cette loi, 41 nouvelles Zones Franches Urbaines (ZFU) ont été créées. Ces zones permettent que « *Les entreprises qui s'implanteront dans ces zones bénéficieront pendant cinq ans de diverses exonérations de charges, à condition de réaliser un tiers de leurs embauches parmi les habitants des ZUS de l'agglomération.* » (Epstein, 2005, p.91). Selon l'INSEE, les ZFU « *sont des quartiers de plus de 10 000 habitants, situés dans des zones dites sensibles ou défavorisées. Ils ont été définis à partir des critères suivants : taux de chômage, proportion de personnes sorties du système scolaire sans diplôme, potentiel fiscale par habitant.* » La loi Borloo a également instauré le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU). Ce dernier prévoyait de réhabiliter 400 000 logements locatifs sociaux et d'en démolir 250 000 entre 2004 et 2011. C'est l'ANRU qui est chargée de mettre en œuvre le PNRU.

## Annexe 2 : Le renouvellement urbain

Le terme de « renouvellement urbain » a fait son apparition suite au Comité Interministériel à la Ville (CIV) de 1999. Ce CIV avait lancé 50 Grands Projets de Ville (GPV) visant « *à réinsérer un ou plusieurs quartiers dans la dynamique de développement de leur agglomération. (…) Ses actions portent notamment sur la restructuration du bâti, l'implantation de services publics et collectifs, le désenclavement des quartiers et leur intégration à l'agglomération* »[72] entre 2000 et 2006. Le CIV de 1999 a également mis en place 40 Opérations de Renouvellement Urbain (ORU) qui « *concernent les sites et les projets dont la taille est plus modeste que celle des GPV, tout en dépassant les moyens classiques d'intervention du contrat de ville en investissement. En cela, c'est en quelque sorte un « mini » GPV.* »[73]

[71] EPSTEIN, Renaud. Acte II, scène première : la fin de la politique de la ville ? Information sociales [**en ligne**]. 2005, n° 121, p. 88-97. Disponible sur : https://www.cairn.info/revue-informations-sociales-2005-1-page-88.htm (01/05/2018)

[72] Data.gouv.fr. Grand Projet de Ville (GPV) [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/grand-projet-de-ville-gpv-ods/ (03/06/2018)

[73] Data.gouv.fr. Opérations de Renouvellement Urbain (ORU) dans le Pas-de-Calais [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/operations-de-renouvellement-urbain-oru-dans-le-pas-de-calais/ (03/06/2018)

Le terme de « renouvellement urbain » est également mis en avant par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) géré par l'ANRU. Depuis 2014 jusqu'en 2024, ce programme a pour but d'intervenir dans 200 quartiers d'intérêt national, soit sur 2 millions d'habitants en France. A travers des projets urbains, l'ANRU accompagne financièrement les collectivités locales, les établissements publics et organismes privés ou publics qui élaborent et conduisent des opérations de rénovation urbaine dans les ZUS. Pour le NPNRU, l'ANRU investie 5 milliard d'euros pour agir entre autres, sur l'habitat, la mixité des activités, les transports, la disponibilité foncière, la qualité de l'environnement.

## Annexe 3 : Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)

Le PNRQAD, créé en 2009 par la loi de « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » est pris en charge par l'ANRU. Il est financé par l'Etat, Anah et l'ANRU qui investissent ensemble 380 millions d'euros pour « *la requalification urbaine et sociale des quartiers, la résorption de l'habitat indigne, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements, l'amélioration de la performance énergétique des logements et le maintien de la mixité sociale au sein de ces quartiers* »[74].

## Annexe 4 : Fonctionnement de l'Anah

L'Anah « *propose des aides financières aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs et aux copropriétés en difficulté, selon certaines conditions. Des subventions sont attribuées afin de réaliser des travaux qui répondent à au moins une des thématiques portées par l'Anah dans leur(s) logement(s). L'Anah plafonne ses subventions à un montant maximum de 20 000€ par dossier.* » (S.Bordier, 2017, p.9)

Elle propose plusieurs types d'opérations comme le programme d'intérêt général (PIG). Selon l'Anah, « *Les PIG (art R 327-1 du CCH) (…) opèrent sur une ou plusieurs thématiques afin de résoudre des problèmes particuliers de nature sociale ou technique liés à l'habitat existant privé.* » Les PIG sont mis en œuvre généralement sur des territoires assez vastes, tels que les agglomérations ou les départements. Ensuite, peuvent être organisées des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH). « *L'OPAH doit être l'expression d'un projet d'ensemble d'évolution de quartiers existants, en zones rurales, urbaines ou péri-urbaines, confrontés à des difficultés de fonctionnement, dont la définition et l'objet sont précisés par l'article L.303-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) : réhabilitation du cadre immobilier bâti, amélioration de l'offre de logements, notamment locatifs, maintien et développement des services de voisinage, dans le respect des équilibres sociaux et des droits*

[74] ANRU, Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. Programme Quartiers Anciens [**en ligne**]. Disponible sur : https://www.anru.fr/fre/Programmes/Programme-Quartiers-Anciens (10/05/2018)

*des occupants.* »[75] L'OPAH est donc utilisée sur des territoires plus restreints que le PIG, comme dans une ville, un village ou un quartier, pour répondre à un projet territorial et local. Celle-ci se décline de quatre manières : OPAH de droit commun, OPAH de renouvellement urbain (RU), OPAH de revitalisation rurale (RR) et les OPAH copropriété dégradées. « L'OPAH de droit commun » est destinée à remédier à la dégradation du bâti en milieu rural, péri-urbain ou urbain ainsi qu'à la vacance de logements, à l'insuffisance de logements (quantitative et qualitative), d'équipements publics et au déclin des commerces »[76]. Par ailleurs, l'OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU) est pratiquée dans des territoires urbains et permet « (…) la mise en place d'outils coercitifs de droit public du type démolitions, traitement de l'insalubrité... en appui d'un projet urbain et social volontariste ».[77] Ensuite, l'OPAH de renouvellement rural (OPAH-RR) consiste à traiter des phénomènes de dévitalisation dans les communes rurales ou villes de moins de 10 000 habitants. Enfin, l'OPAH copropriété a pour but de venir en aide aux propriétaires des copropriétés lorsque celles-ci sont dégradées ou dont la gestion est en difficulté.

## Annexe 5 : Acteurs rencontrés dans le cadre de l'étude de revitalisation du centre-bourg de La Bastide Clairence

| Structure | Contact | Date | Type de rencontre | Durée |
|---|---|---|---|---|
| EPFL | Bruno Mocorrea, chargé de mission | 03/04 | Rdv n°1 de visu sans grille | 2h |
| CAUE | | 05/04 | Conférence | 3h |
| EPFL | Bruno Mocorrea, chargé de mission | 16/04 | Rdv n°2 de visu sans grille | 1h |
| Audap | Fanch Ruellan, chargé d'études mobilités et projet urbain | 25/04 | Rdv n°3 de visu sans grille | 1h30 |
| CAUE des Pyrénées-Atlantiques | Xalbat Etchegoin, urbaniste | 06/05 | Rdv n°4 de visu sans grille | 2h |
| EPFL et CAUE des Pyrénées-Atlantiques | Bruno Mocorrea, chargé de mission et Xalbat | 16/05 | Rdv n°5 de visu sans grille | 2h |

[75] MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS, DU LOGEMENT, DU TOURISME ET DE LA MER. Circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général. [en ligne]. Disponible sur : http://www.anah.fr/fileadmin/programmes/circulaire_opah_pig_novembre02.pdf (07/06/2018)
[76] FREMONT Florence, CAUE de la Haute-Garonne. Fiche pratique : Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH). Les Caue de Midi-Pyrénées. [**en ligne**] 2005, mis à jour en octobre 2012, p.2. Disponible sur : http://www.caue-mp.fr/base-documentaire/bibliographie-architecture-et-environnement/itemid-10.html (Consulté le 07/06/2017)
[77] Ibid. p.2

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Etchegoin, urbaniste | | | |
| Audap | Chargée d'études Planification et tourisme | 17/05 | Rdv n°6 de visu sans grille | 2h |
| Parfums et senteurs du Pays Basque à La Bastide Clairence | Gérante du commerce | 29/05 | Entretien n°1 de visu avec grille | 8 minutes |
| Galerie Garralda à La Bastide Clairence | Gérante et artisan d'art | 29/05 | Entretien n°2 de visu avec grille | 6 minutes |
| Lagunarte & Clarenza (associations) | Kristof Hiriart, Directeur artistique de Lagunarte et de Clarenza | 29/05 | Entretien n°3 de visu avec grille | 1h04 |
| Mairie de La Bastide Clairence | M. le Maire Dagorret | 01/06 | Rdv n°7 de visu sans grille | 1h |
| Association des hébergements touristiques de La Bastide Clairence & Les Collines Iduki (hébergement) | Jean-Bernard Haramboure | 04/06 | Entretien n°4 de visu avec grille | 1h10 |
| Arkua (association des artisans d'art) | Marianne Cresson | 19/06 | Entretien n°5 de visu avec grille | 33 minutes |
| Maison Marchand (maison d'hôtes) | Valérie et Gilbert Foix | 05/07 | Entretien n°6 de visu avec grille | 1h15 |
| Soliha Pays Basque | Gaëlle Virely, responsable du service Habitat et Projet de Territoire | 20/07 | Entretien n°7 de visu avec grille | 20 minutes |

## Annexe 6 : Exemple de grille d'entretien

**Revitalisation du centre-bourg de La Bastide Clairence**

Entretien avec l'association Lagunarte

Lieu : Salle Inessa de Gaxen à La Bastide Clairence
Date : 29/05/2018 à 15h30
Contact : Kristof Hiriart
Durée : 1h04

Dans le cadre de ma formation en master de Développement durable, Aménagement, Société et Territoire (DAST), je réalise mon stage de fin d'étude à Soliha Pays Basque. Ce stage porte sur l'étude

urbaine de revitalisation du centre-bourg de La Bastide Clairence. Cela consiste à réaliser un diagnostic territorial sur la commune et d'étudier les caractéristiques suivantes : Morphologie urbaine, démographie, bâti et habitat, économie, tourisme, environnement, mobilités et accessibilités.

L'intérêt de cet entretien est de comprendre les dynamiques, forces et faiblesses de La Bastide Clairence, notamment à travers votre compagnie de comédie musicale Lagunarte.

## Thème n°1 : L'association

1. Pourriez-vous me parler de votre association ?
    a. Les objectifs et motivations
    b. Date de création
    c. Le fonctionnement (nb de bénévoles/ salariés, modalités d'adhésion)
    d. Le territoire couvert
    e. Les partenariats

2. A-t-il été facile de monter cette association et de créer des partenariats ?

3. Sont-ils de plus en plus nombreux ?

4. La Mairie, Communauté de communes, Conseil départemental, Conseil régional, Europe, etc. ou autres vous ont-t-ils accompagné lors de ce projet ?

5. Selon réponse 1 et 2 sur les partenariats : Avez-vous créé des partenariats avec d'autres associations ou des commerces, restaurants, hébergements, etc. ?
    a. Si oui, avec lesquels, depuis quand et dans quel(s) but(s) ?
    b. Si non, seriez-vous intéressés pour collaborer avec d'autres acteurs

6. De quelles communes ou départements sont les membres de l'association ?

7. Avez-vous ou souhaiteriez-vous avoir un local pour vous réunir avec l'association ?

## Thème n°2 : Les spectacles

8. Combien de spectacles réalisez-vous chaque année ? Quels sont les types de spectacles que vous réalisez ?

9. Comment évoluent le nombre de spectacles d'années en années ?

10. Les spectacles ont-ils rapidement attiré des spectateurs ?

11. Sur quel(s) territoire(s) ? (La Bastide Clairence, le Pays Basque, les Pyrénées-Atlantiques, en dehors du département ou de la France)

12. A quelle période les réalisez-vous ? Plutôt l'été, l'hiver ?

13. L'entrée au spectacle est-elle payante ? Si oui, de combien ?

## Thème n°3 : Les spectateurs

14. Environ combien de spectateurs la comédie musicale attire-t-elle à chaque spectacle ?

15. Vous attendiez-vous à plus ou moins de spectateurs ?

16. Avez-vous une idée de la moyenne d'âge des spectateurs ?

17. Savez-vous d'où viennent les spectateurs : commune, communes limitrophes, touristes ?

18. Y-a-t-il des spectateurs qui viennent régulièrement voir vos comédies musicales/concerts ?

## Thème n°4 : Les dynamiques de la commune

19. La commune est-elle facilement accessible via la route / bus / train / vélo, etc. ?

20. Est-il facile de circuler dans la commune à pied, en vélo ou voiture ?

21. Lors des spectacles sur la commune, est-il facile pour les spectateurs de stationner et d'accéder aux spectacles ?

22. Vivez-vous sur la commune ?

23. Pour vous, où se trouve le centre-bourg de la commune ?

24. Trouvez-vous que la commune soit dynamique / attractive ? Pourquoi ?

25. Avez-vous observé une forme de dévitalisation et/ou de revitalisation de la commune ? Depuis quand ? Pourquoi ?

26. Fréquentez-vous la commune en dehors de l'association ?
    a. Les commerces ?
    b. Les restaurants ?
    c. Les activités ?
    d. Les espaces publics ?

27. Considérez-vous que l'offre commerciale et de services en cœur de bourg soit suffisante pour les habitants ? Les touristes ?

28. Comment considérez-vous l'activité touristique du village ?
    L'offre pour le tourisme est-elle suffisante : commerces, activités, animations, restauration, hôtellerie, etc. ? Sont-ils accessibles au niveau des prix ?

29. Avez-vous remarqué une augmentation ou baisse touristique dans la commune ?

30. Considérez-vous que ce soit la culture de la commune qui amène le tourisme ou le tourisme qui amène la culture dans la commune ?

31. Savez-vous si les gens restent manger ou dormir sur la commune après un spectacle ?

32. Y a-t-il une dynamique autour de ces spectacles dans la commune ? Des animations sont-elles organisées ? Les commerces organisent-ils des choses particulières ?

33. Avez-vous remarqué s'il y a une part importante de logements vacants ou vétustes ?

34. Que pensez-vous des prix de l'immobilier à La Bastide Clairence ? Est-il accessible par tous ?

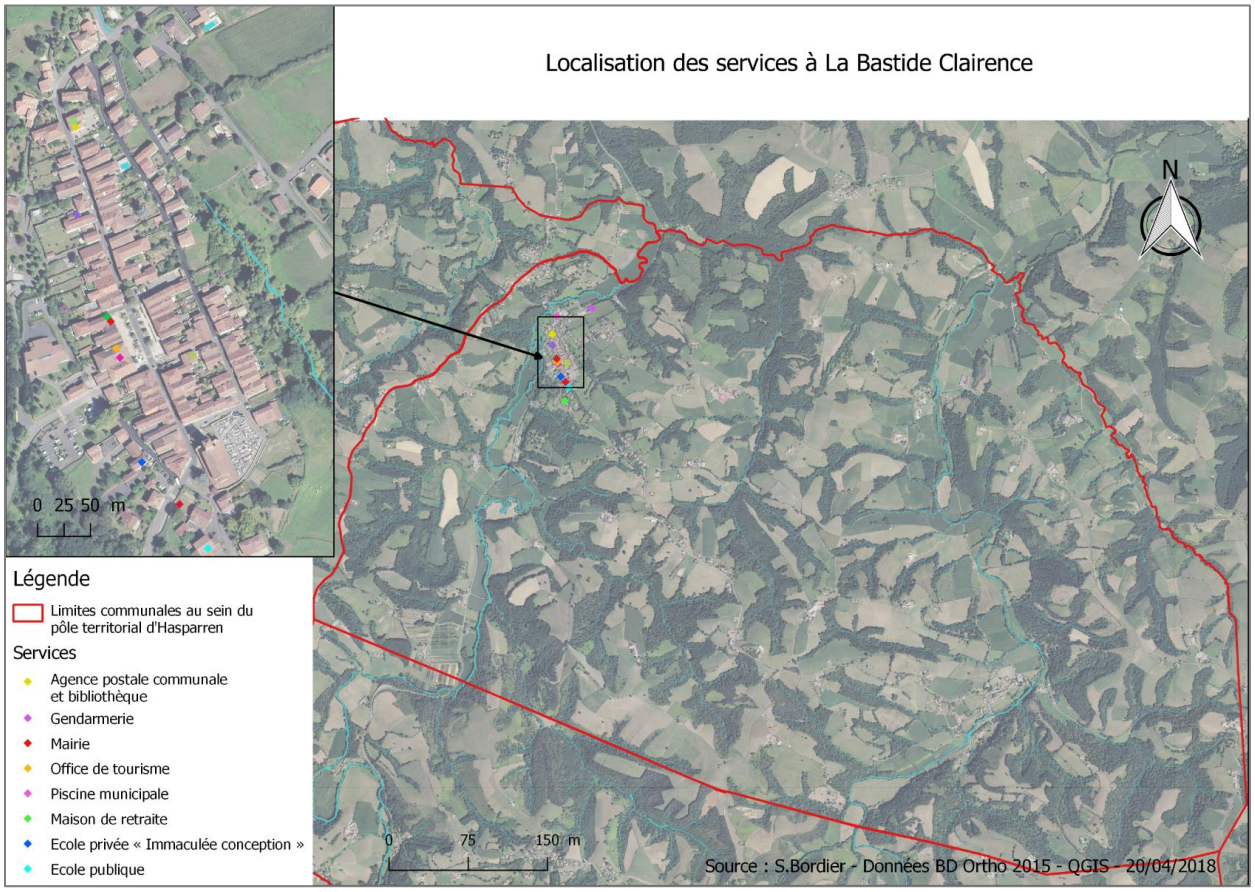
35. Quelles sont selon vous les forces de la commune ?

36. Ses faiblesses/manques ?

37. Pensez-vous que la commune se soit dévitalisée ? Pensez-vous qu'il y ait un besoin de revitalisation ? Si oui comment ?

38. Avez-vous des projets à court/moyen ou long terme sur la commune ou ailleurs ? Nouveaux partenaires, fusions ?

39. Auriez-vous des besoins ou attentes particuliers sur la commune ?



## Annexe 7 : Création des bastides dans le Sud-Ouest de la France.

Selon Marjorie Goetz, les bastides ont été créées afin de peupler le Sud-Ouest de la France qui au Moyen-âge, n'était qu'un vaste espace couvert par les forêts. En effet :

> « *Au vrai, c'est seulement dans le Sud-Ouest que, par leur nombre, ces fondations marquent une étape importante du peuplement. Précisons que, dans les départements actuels de l'Ariège, de la Haute-Garonne, du Tarn, de l'Aveyron, du Lot, de la Dordogne et de la Gironde, puis des départements des Landes, du Lot-et-Garonne, du Tarn-et-Garonne, du Gers, des Hautes et Basses-Pyrénées, quatre à cinq cents bastides furent fondées en cent vingt ans. Qu'on ne s'étonne pas si ce foisonnement de fondations a constitué alors l'évènement majeur de l'histoire du Sud-Ouest.* »[78]

## Annexe 8 : Ventes d'immobiliers à La Bastide Clairence sur le Bon Coin en mai 2016

| Ventes d'immobiliers sur Le Bon Coin en mai 2018 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Type d'immobilier** | **Surface** | **Prix** | **Date de mise en ligne de l'annonce** | **Professionnel/particulier** |
| Maison | 198 m² | 280 000€ | 03/04/2018 | Agence Les Corsaires Ascain |
| Maison | 240 m² | 709 500€ | 03/04/2018 | Bourse de l'immobilier (Bayonne ou Anglet) |
| Maison | 300 m² | 486 000 € | 12/04/2018 | L'adresse Bayonne |
| Maison | 120 m² | 256 800 € | 18/04/2018 | Immoconseils Bayonne |
| Maison | 105 m² | 280 000 € | 01/05/2018 | Conforeco (Anglet) |
| Maison | 173 m² | 265 000 € | 01/05/2018 | Optimhome (Bayonne) |
| Maison | 650 m² | 1 577 000 € | 09/05/2018 | Concorde Immobilier (Biarritz) |
| Maison | 253 m² | 690 000 € | 14/05/2018 | Puyo Immobilier (Hasparren) |
| Maison | 140 m² | 250 000 € | 15/05/2018 | SARL ADP (Bayonne) |
| Maison | 240 m² | 690 000 € | 16/05/2018 | ORPI Agence des Arènes (Bayonne) |

[78] DE SAINT-BLANQUAT, Odon. Comment se sont créées les bastides du Sud-Ouest de la France. Annales. Economies, Sociétés, Civilisations [**en ligne**]. 1949, n°3, p.278-289. Disponible sur : < https://www.persee.fr/doc/ahess_0395-2649_1949_num_4_3_1737 > (23/05/2018)

## Annexe 9 : Locations d'immobiliers à La Bastide Clairence sur le Bon Coin en mai 2016

| Locations immobilières sur Le Bon Coin en mai 2018 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Type d'immobilier** | **Surface** | **Loyer par mois** | **Date de mise en ligne de l'annonce** | **Professionnel/particulier** |
| Maison | 45 m² | 450 € | 25/04/2018 | Sarl ADP (Bayonne) |
| Maison | 60 m² | 550 € | 25/04/2018 | Sarl ADP (Bayonne) |
| Appartement | 72 m² | 520 € | 17/05/2018 | Swixim (Saint Martin d'Arberoue) |
| Appartement | 76 m² | 520 € | 22/05/2018 | Gestion 64 (Hasparren) |
| Maison | 170 m² | 680 € | 23/05/2018 | Sarl ADP (Bayonne) |
| Appartement | 82 m² | 550 € | 23/05/2018 | Particulier |

## Annexe 10 : Zonage A, B et C des politiques du logement

Selon le Ministère de la cohésion des territoires, « *Le zonage A / B / C caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C).*
*Avant la révision du zonage, les différentes zones sont composées de la manière suivante :*

- *Zone A bis : comprend Paris et 29 communes de la petite couronne ;*
- *Zone A : comprend la partie agglomérée de l'Île-de-France, la Côte d'Azur et la partie française de l'agglomération genevoise ;*
- *Zone B1 : comprend les agglomérations de plus de 250.000 habitants, la grande couronne parisienne, quelques villes chères comme Annecy, Bayonne, Cluses, Chambéry, Saint-Malo ou La Rochelle, les départements d'Outre-Mer, la Corse et les autres îles non reliées au continent ;*
- *Zone B2 : comprend les autres communes de plus de 50 000 habitants et les franges de zone B1 ;*
- *Zone C : reste du territoire.* »

## Annexe 11 : Courrier de Maison Marchand à Mme Lasserre-David, Députée des Pyrénées-Atlantiques et à Stéphane Bern

**ASSEMBLEE NATIONALE**
**Florence Lasserre-David, Députée**
**126 rue de l'Université**
**75355 PARIS 07 SP**

**3 mai 2018**

Réponse d'essai. juste 1 ou 2 lignes merci

**Chère Madame Lasserre-David**

**Nous sommes, mon épouse Valérie et moi des habitants du village classé plus beaux villages de France La Bastide Clairence (64240) depuis 25 ans.Nous possédons une « Etche » au centre du village dans la rue principale. Elle est située dans le 1er périmètre de la partie classée du village. Nous sommes donc tenus de respecter les règles déterminées par les « Bâtiments de France ».Crépis à la chaux, tuiles canal d'origine à nettoyer et à remonter à l'identique, fenêtres et portes en chêne, couleurs d'origine etc..**

**En 1993/94 nous avons entièrement rénové et réhabilité notre « etche » de village pour la transformer en maison d'hôtes. C'était la première structure touristique du village. Nous avions passé deux années pour obtenir un résultat dont nous sommes toujours très fiers. Nous l'avons depuis régulièrement améliorée et maintenue dans un excellent état.**

**Cette année 2018, nous avons (pour la 3è fois) rénové à l'identique notre façade côté ouest sur la rue principale. Pour ce faire, nous avons du présenter 4 exemplaires de déclaration préalable de travaux avec schéma, couleurs et marques des peintures et des fenêtres etc.**

**L'objet de mon courrier est de vous alerter sur la difficulté technique et financière de maintenir le patrimoine dans le respect des règles fixées par l'état.**

**Nous allons prochainement stopper notre activité d'accueil en chambre d'hôtes qui devient trop aléatoire, trop concurrencée à la baisse par les méthodes des sociétés de l'économie numérique comme AirBnB ou Booking.com etc. Nous allons mettre notre maison en vente en espérant la céder à des propriétaires qui pourront la maintenir en l 'état.**

**Comment espérer conserver le patrimoine de nos villes et villages si les habitants ne peuvent plus assumer les coûts inhérents à l'entretien de ces vieux bâtiments ? Le risque est réel de développer une situation dans laquelle les bourgs classés deviendraient des musées vides d'habitants.**

**Par ce courrier, je vous demande de bien vouloir nous représenter pour remonter et argumenter ce sujet auprès des ministères concernés afin de créer un système de subventions à la préservation du patrimoine bâti. La France rurale risque de devenir un grand musée. Essayons pour le moins d'y conserver quelques habitants. Ne serais ce que pour en assurer l'animation.**

**En vous remerciant à l'avance pour l'attention que vous porterez à notre requête et en attente de votre réponse, nous vous présentons nos salutations distinguées.**

Annexe 12 : Courrier de Mme Lasserre-David, Députée des Pyrénées-Atlantiques en réponse aux gérants de Maison Marchand

Madame, Monsieur Valérie et Gilbert Foix

Maison Marchand
Rue Notre Dame
64240 La Bastide Clairence

Florence LASSERRE-DAVID
Députée des Pyrénées Atlantiques
Secrétaire de la Commission du développement durable et de l'aménagement du territoire

N/Ref : FLD/c-CD2018-070

Paris, le 02 juillet 2018

Madame, Monsieur,

Votre courrier a retenu toute mon attention et je vous en remercie.

Je profite du présent courrier pour vous adresser toutes mes félicitations pour votre engagement et votre détermination dans la rénovation de votre « etche ».

Je comprends les difficultés des propriétaires de biens immeubles situés dans des bourgs classés.

Sensible à cette problématique, j'ai saisi Monsieur Jacques Mézard, Ministre de la cohésion des territoires et Madame Françoise Nyssen, Ministre de la culture afin d'attirer leur attention sur ce sujet délicat et les prier de mettre en œuvre des solutions rapides et efficaces afin que les propriétaires de bâtiments remarquables n'assument pas seuls la préservation de notre patrimoine architectural.

Vous trouverez les deux courriers adressés aux deux ministres en pièces jointes.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Florence Lasserre-David

Pièces jointes :
- Courrier de Florence Lasserre-David à l'attention de J. Mézard, Ministre de la cohésion des territoires
- Courrier de Florence Lasserre-David à l'attention de F. Nyssen, Minsitre de la Culture

Permanence : 1, allée Andromède – 64600 Anglet. 05 59 93 33 13.
Assemblée Nationale : 126 rue de l'Université – 75355 Paris Cedex 07 SP. 01 40 63 92 61
e-mail : florence.lasserre-david@assemblee-nationale.fr
Site internet : www.florence-lasserre-david.fr

Annexe 13: Courrier de Mme Lasserre-David, Députée des Pyrénées-Atlantiques aux Ministres de la Culture et de la Cohésion des Territoires

ASSEMBLÉE NATIONALE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

Madame Françoise Nyssen
Ministre de la Culture

3, rue de Valois
75033 Paris Cedex 01

+ Jacques MEZARD
Ministre de la cohesion des territoires

Florence LASSERRE-DAVID
Députée des Pyrénées Atlantiques

Secrétaire de la Commission du développement durable et de l'aménagement du territoire

N/Ref : FLD/c-CD2018-071

Paris, le 02 juillet 2018

Madame la Ministre,

À l'heure où l'urbanisation s'étend sur les périphéries des métropoles, l'ensemble des acteurs de l'urbanisme se tournent vers le centre des villes.

Le retour au « centre » s'impose. Pour preuve sa reconversion occupe une part toujours plus importante dans les projets soutenus par les politiques publiques, à l'exemple du plan « Action cœur de ville » que Jacques Mézard, Ministre de la cohésion des territoires a récemment lancé.

Cette initiative est cependant uniquement tournée vers la revitalisation des villes moyennes. Dans nos circonscriptions, les petites communes rurales, en sursis depuis de nombreuses années, s'organisent chaque jour pour maintenir leur patrimoine.

Certaines de ces petites villes, comme par exemple la commune de La Bastide Clairence sur mon territoire, ont su voir l'attrait de leurs centres historiques et, conscientes de leur valeur patrimoniale, ces villes ont rapidement fait de leur centre un atout économique en se tournant vers le tourisme.

Mais aujourd'hui, l'envie qui devrait animer les acteurs des petites villes dans la construction et la préservation d'une identité territoriale est soumise à de lourdes contraintes. Tous les secteurs d'activités doivent composer avec des règles de conservation du patrimoine de plus en plus strictes visant à protéger les constructions remarquables et atypiques.

Permanence : 1, allée Andromède – 64600 Anglet. 05 59 93 33 13.
Assemblée Nationale : 126 rue de l'Université – 75355 Paris Cedex 07 SP. 01 40 63 92 61
e-mail : florence.lasserre-david@assemblee-nationale.fr
Site internet : www.florence-lasserre-david.fr

Dans le secteur de l'hôtellerie, les obligations de protection du cadre bâti fait peser de lourdes contraintes, tant techniques que financières sur les propriétaires qui, démoralisés, finissent par renoncer et abandonner leur activité.

À trop vouloir « protéger » la richesse patrimoniale, sans tenir compte du tissu économique des plus petites villes, ne risque-t-on pas de figer ces villes et donc de les transformer en villes-musées ?

Se pose la question de savoir comment concilier dans le centre-ville les activités touristiques dépendantes d'une qualité historique et de la préservation du patrimoine, avec la vie de l'habitant, les activités économiques, culturelles, sociales, ...

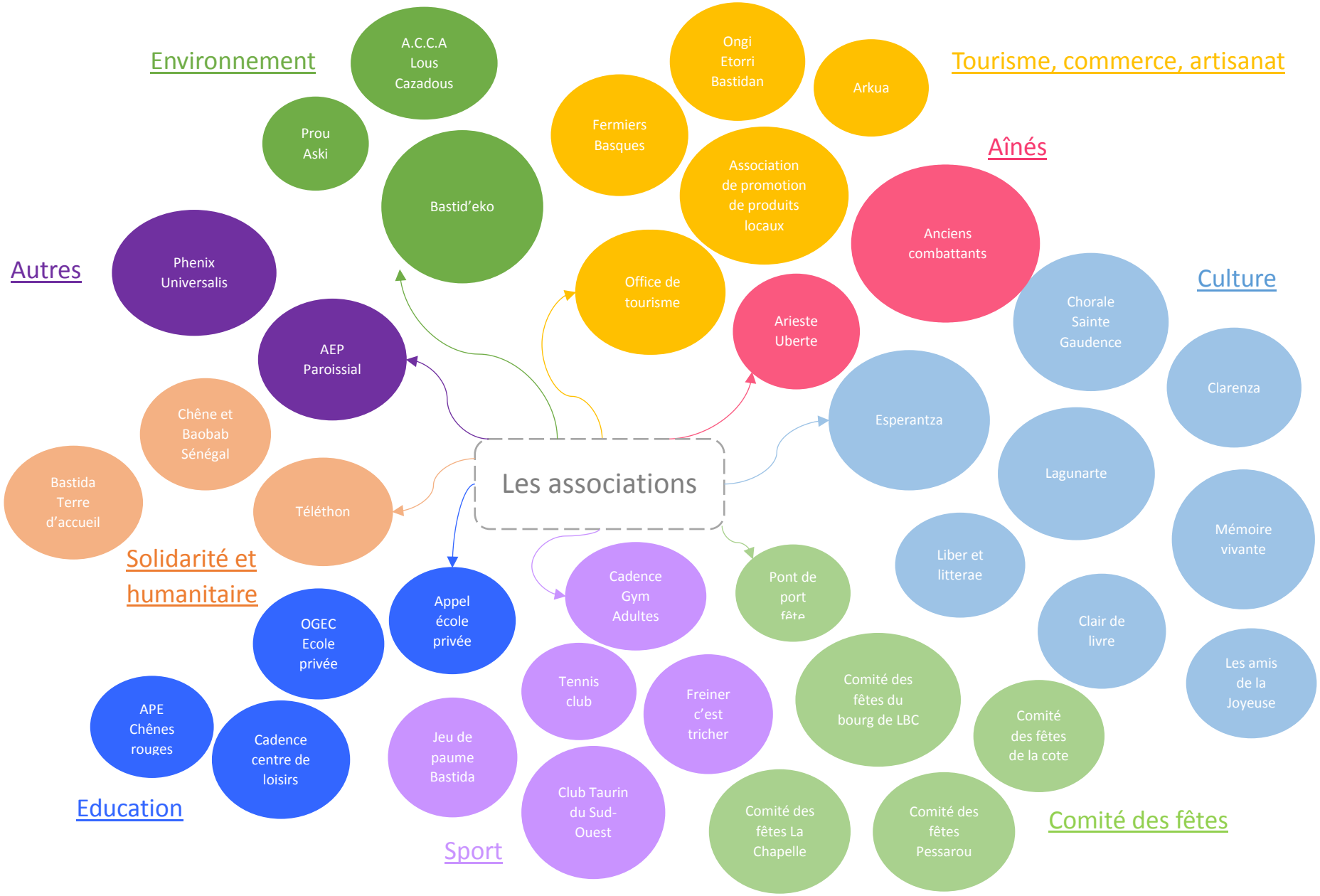
Pour répondre à cette problématique de la muséification il convient d'apporter des réponses rapides aux propriétaires d'un patrimoine bâti remarquable qui ont de plus en plus de difficultés à faire face aux charges inhérentes à l'entretien des vieux bâtiments, souvent siège de leur activité professionnelle.

En espérant que vous pourrez donner une suite favorable à cette demande, je vous prie d'agréer, Madame la Ministre, l'assurance de ma très haute considération.

Florence Lasserre-David

Permanence : 1, allée Andromède – 64600 Anglet. 05 59 93 33 13.
Assemblée Nationale : 126 rue de l'Université – 75355 Paris Cedex 07 SP. 01 40 63 92 61
e-mail : florence.lasserre-david@assemblee-nationale.fr
Site internet : www.florence-lasserre-david.fr

# Annexe 14 : Descriptif des associations de La Bastide Clairence



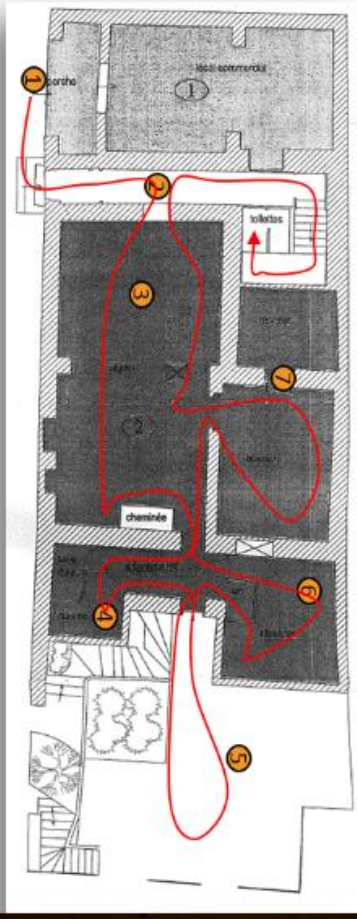
- Fermiers Basques : Magasin collectif de onze paysans et producteurs fermiers vente directe
- Ongi Etorri Bastidan : Association des hébergements touristiques de La Bastide Clairence
- Association de promotion de produits locaux : organisation de marché(s) fermiers et d'évènements visant à la promotion des produits
- Arkua : Association des artisans d'art
- Arieste Uberte : Association d'organisation d'évènements et voyages
- Esperantza : Ecole de danse traditionnelle
- Lagunarte : Compagnie musicale
- Clarenza : Ecole de l'oralité
- Liber et litterae : Développement de la bibliothèque municipale
- Chorale Sainte Gaudence : Association de chant
- Clair de livre : Association de valorisation et promotion de la littérature, écriture, arts graphiques
- Mémoire vivante : Association de sauvegarde de la mémoire collective et vivante du territoire
- Les amis de la Joyeuse et de l'Aran : Association de valorisation et sauvegarde de la rivière la Joyeuse
- Club Turin du Sud-Ouest : Association d'organisation de spectacles taurins et courses de vaches royales
- Téléthon antenne de La Bastide Clairence : Association de lutte contre la maladie
- Prou Aski : Association de protection de l'environnement
- Bastid'eko : Association de sensibilisation à la gestion des déchets
- A.C.C.A Lous Cazadous : Association de chasse
- Bastida Terre d'accueil : Association d'accompagnement des familles de réfugiés
- Chêne et Baobab Sénégal Antenne Pays Basque : Association humanitaire
- Phenix Universalis : Association de bien-être

## Annexe 15 : Travail de benchmark pour la redynamisation du centre-bourg

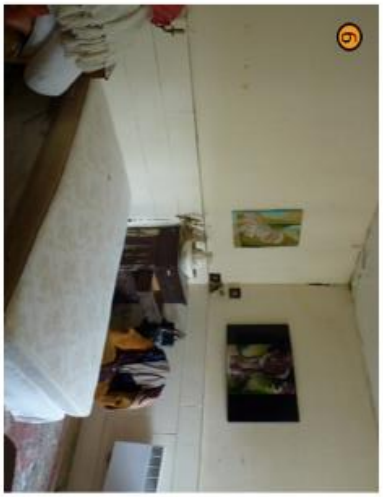
Le tableau ci-dessous émerge d'un travail de benchmark dont le but était de trouver des actions de redynamisation. Certaines d'entre elles, celles inscrites dans une case jaune, ont été développées par la suite, soit en partie 2 ou en partie 3. Les autres n'ont pas été retenues dans cette étude car elles n'étaient pas forcément applicables sur le centre-bourg de La Bastide Clairence. Effectivement, comme nous l'avons annoncé dans l'introduction, tous les centres-bourgs sont différents et la revitalisation doit être adaptée à chacun d'entre eux.

| **1. Habitat** | **2. Espaces de rencontres et vie culturelle** | **3. Economie attractive et locale (commerces, offre touristique)** | **4. Accessibilité et mobilités douces** |
|---|---|---|---|
| Mettre en place une OPAH / dispositif « Habiter mieux » | Mettre en place des potagers collectifs | Manger des produits locaux et biologiques à la cantine | Mettre en place des « arrêts-minutes » sur l'axe principal |
| Faire des logements locatifs sociaux dans du bâti ancien | Créer un espace de coworking | | Louer des vélos, vélos électriques, véhicules partagés, etc. |
| Proposer de l'habitat participatif | Mettre à disposition des jardins pédagogiques | Organiser des marchés, braderies et proposer des cartes de fidélité pour inciter les clients à revenir dans les commerces. | Mettre en place un réseau d'autostop : Rezo Pouce |
| Mettre en place un programme de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) | Aménager des places avec du mobilier urbain propices aux rencontres : bancs, tables de pique-nique, fontaines, etc. | Mettre en place un food truck : petit camion qui va de villes en villes pour distribuer des produits locaux sur le pôle territorial d'Hasparren (déjà fait par le collectif XIXTROAK) | Améliorer la signalétique. Possibilité de mettre en place un Règlement Local de Publicité (RLP) et/ou une signalisation d'Information Locale (SIL) |
| Mettre en place un PIG (prochainement mis en place par la CAPB) | Mettre à disposition un compostage partagé | Transformer un des commerces en commerce multi-service (les habitants voudraient un tabac par exemple) | Réaménager les cheminements pour réduire les risques de la circulation routière |
| Proposer une prime d'accueil des nouveaux arrivants | Installer des boîtes à lire | Transformer les bâtis vacants en « hôtel-éclaté » | Optimiser le site internet de la commune |
| | Organiser des évènements sportifs | Mettre en place une Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne (AMAP) | Organiser des parcours piétons et cyclistes qui forment des boucles pour revenir au centre-bourg |
| | Elaborer un circuit touristique gourmand | Proposer l'opération « Ma boutique à l'essai » | |

# Annexe 16 : Visite de l'hôtel vacant de La Bastide Clairence




Plan n°1 : Rez-de-chaussée de l'immeuble Usain Ona



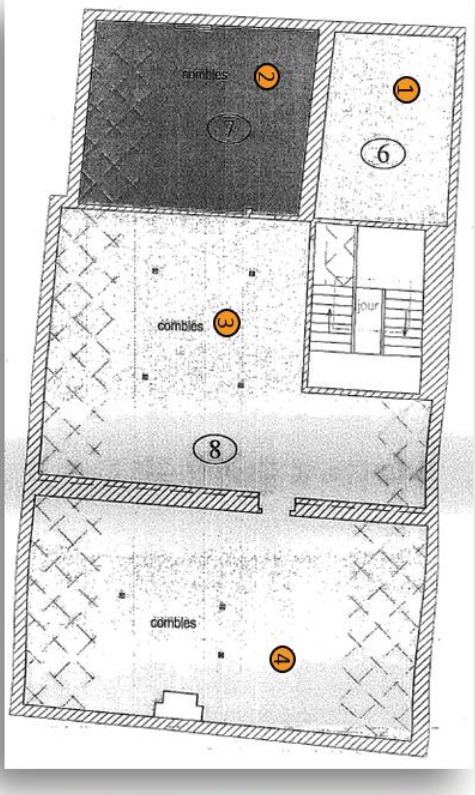
Source photos : G.Virely et S.Bordier – La Bastide Clairence – 04/07/2018

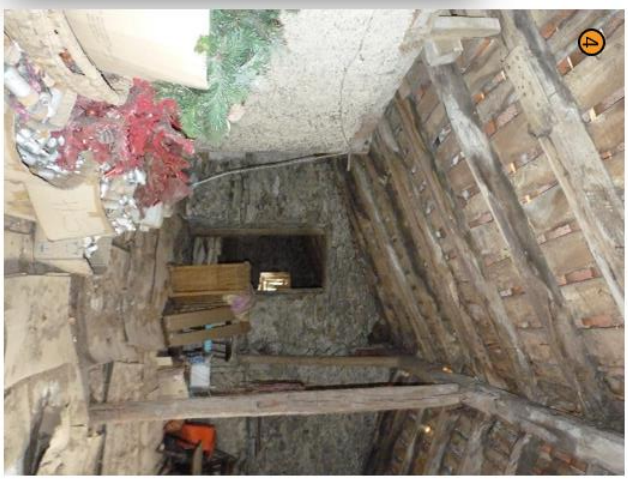
Plan n°2 : 1er étage de l'immeuble Usain Ona

Source photos : G.Virely et S.Bordier – La Bastide Clairence – 04/07/2018

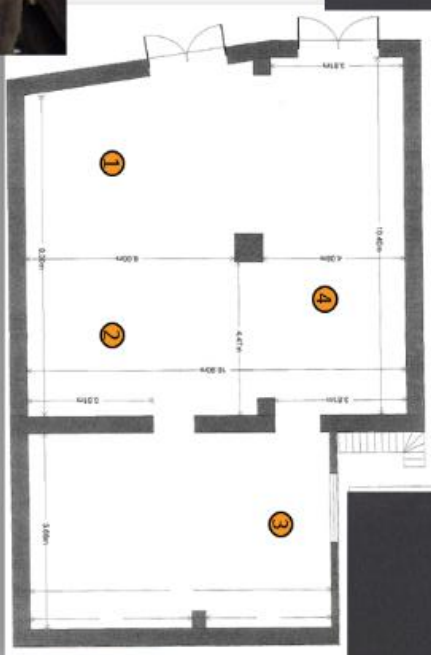
Sur les trois derniers plans, aucun tracé n'a été dessiné car il est impossible de faire un tour des pièces au vu de la dégradation.

Plan n°3 : Les combles de l'immeuble Usain Ona

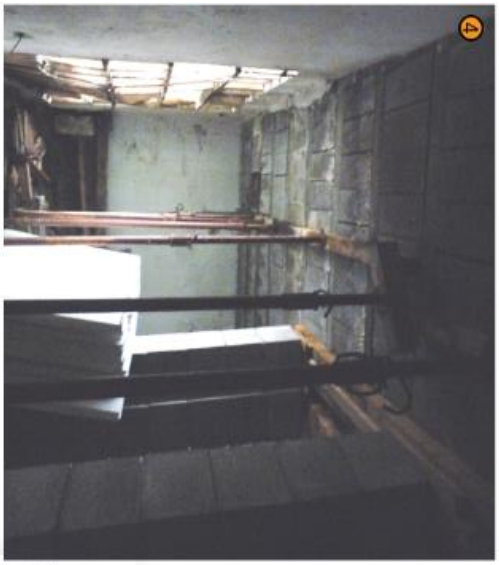


Source photos : G.Virely et S.Bordier – La Bastide Clairence – 04/07/2018

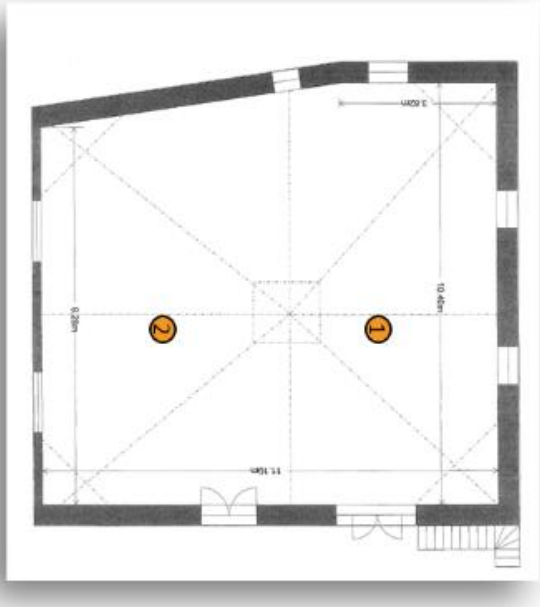


Plan n°4 : rez-de-chaussée du loft Usain Ona



Source photos : G.Virely et S.Bordier – La Bastide Clairence – 04/07/2018

Plan n°5 : 1er étage du loft Usain Ona




Source photos : G.Virely et S.Bordier – La Bastide Clairence – 04/07/2018

# TABLE DES MATIERES

**REMERCIEMENTS** ..... **5**

**LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS** ..... **6**

**SOMMAIRE** ..... **7**

**INTRODUCTION** ..... **8**

PARTIE 1 – UNE BASTIDE RURALE SITUEE EN PERIPHERIE DE L'AGGLOMERATION ATTRACTIVE DU PAYS BASQUE ..... **27**

1.1. UN NOUVEAU FONCTIONNEMENT TERRITORIAL LIE A LA CREATION DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE .... 27
1.2. UNE MAIRIE AMBITIEUSE AU SEIN DE LA COMMUNE. ..... 30
1.3. LOCALISATION DU CENTRE-BOURG ..... 30
**SYNTHESE** ..... 33

PARTIE 2 - UNE COMMUNE DYNAMIQUE DU FAIT DE SON ATTRACTIVITE DEMOGRAPHIQUE ET QUI RESTE SOUCIEUSE DE SON CARACTERE PATRIMONIAL ..... **34**

2.1. UNE POPULATION QUI AUGMENTE REGULIEREMENT, CARACTERISEE PAR UN TAUX DE CHOMAGE PEU ELEVE ET UNE PART DE RETRAITES IMPORTANTE. ..... 34
*2.1.1. Une dynamique liée à l'augmentation constante des Bastidots* ..... *34*
*2.1.2. Une population majoritairement active et dont le taux de chômage est peu élevé par rapport aux territoires voisins* ..... *36*
2.2. UN PATRIMOINE ATTRACTIF, PROTEGE PAR DES DISPOSITIFS NATIONAUX ET PRESERVE DE L'URBANISATION ..... 37
*2.2.1. Un patrimoine architectural protégé et typique des bastides* ..... *38*
*2.2.2. Un patrimoine naturel entre montagnes et vallées* ..... *40*
*2.2.3. Des sols peu artificialisés* ..... *42*
2.3. UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION RAISONNEE AU SEIN D'UN MARCHE IMMOBILIER ACTIF ..... 45
*2.3.1. Caractéristiques du bâti* ..... *45*
*2.3.3. Un marché immobilier actif* ..... *49*
2.4. UNE PART IMPORTANTE DE LOGEMENTS INOCCUPES AU MOINS UNE PARTIE DE L'ANNEE ..... 55
*2.4.1. Une part importante de résidences secondaires* ..... *55*
*2.4.2. Une vacance de logement importante localisée dans le centre-bourg* ..... *57*
**SYNTHESE** ..... 62

PARTIE 3 - UNE DYNAMIQUE GENEREE PAR LA PRESENCE D'EQUIPEMENTS ET DE PROJETS LOCAUX, MEME SI LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE RESTE A CONFORTER ..... **63**

3.1. UNE ACTIVITE ECONOMIQUE QUI REPOSE ESSENTIELLEMENT SUR LES COMMERCES CONCENTRES DANS LE CENTRE-BOURG ..... 63
3.2. UN TOURISME EN DECLIN ..... 70
*3.2.1. Une fréquentation touristique en baisse* ..... *70*
*3.2.2. Des hébergements touristiques plutôt chers et en perte de vitesse* ..... *72*
*3.2.3. L'image véhiculée de La Bastide Clairence : une commune artisanale et au style basque* ..... *74*
3.3. DES EQUIPEMENTS ET EVENEMENTS CULTURELS, SPORTIFS ET DE DETENTE PRESENTS MAIS PEU ANIMES HORS SAISON ..... 76
3.4. DES PROBLEMES RENCONTRES AU NIVEAU DE L'ACCESSIBILITE ET DE LA CIRCULATION DANS LE CENTRE-BOURG. ..... - 80 -
*3.4.1. Une commune essentiellement accessible en véhicules motorisés et non en transports en commun - 82 -*
*3.4.2. Une circulation plutôt compliquée dans le centre-bourg* ..... *- 84 -*
3.5. UN DYNAMISME OBSERVE PAR LES USAGERS, REEL ATOUT POUR LE PROJET DE REVITALISATION ..... - 90 -
**SYNTHESE** ..... - 93 -

**PARTIE 4 – UN ENJEU DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DE LA COMMUNE : PISTES D'ACTIONS AU SEIN D'UN PROJET GLOBAL DE REDYNAMISATION** ..... **- 94 -**

4.1. DES PROPOSITIONS D'ACTIONS DE REDYNAMISATION CHOISIES SELON QUATRE AXES DE DEVELOPPEMENT ..... - 94 -
*4.1.1. La concertation :* ..... *- 96 -*
*4.1.2. Espaces de rencontres et vie culturelle* ..... *- 98 -*
*4.1.3. Economie attractive et locale* ..... *- 104 -*
*4.1.4. Accessibilité et mobilités douces* ..... *- 107 -*
4.2. UNE REVITALISATION EN COURS A TRAVERS DE MULTIPLES PROJETS D'HABITAT ..... 113
**SYNTHESE** ..... 116

**PARTIE 5 – ETUDE DE CAS : PROJET DE REHABILITATION D'UN ANCIEN HOTEL VACANT SITUE EN CENTRE-BOURG** ..... **117**

5.1. « FICHE D'IDENTITE » DE L'ANCIEN HOTEL ..... 117
5.2. PROPOSITIONS DE SCENARII PRE-OPERATIONNELS DANS L'ANCIEN HOTEL VACANT ..... 123
*5.2.1. Scénario 1 : Habitat regroupé des personnes âgées* ..... *123*
*5.2.2. Scénario 2 : Espace de coworking, accueil des associations avec une partie hébergements* ..... *128*
*5.2.3. Scénario 1 : Habitat participatif intergénérationnel* ..... *132*
**SYNTHESE** ..... 134

**CONCLUSION** ..... **135**

**BIBLIOGRAPHIE** ..... **137**

**SITOGRAPHIE** ..... **140**

**TABLE DES ILLUSTRATIONS** ..... **145**

**TABLE DES ANNEXES** ..... **149**

**ANNEXES** ..... **150**

**TABLE DES MATIERES** ..... **171**

**DÉCLARATION ANTI-PLAGIAT** ..... **173**

**ABSTRACT** ..... **174**

**KEYWORDS** ..... **174**

**RESUMEN** ..... **175**

**PALABRAS CLAVE** ..... **175**

**RESUMÉ** ..... **176**

**MOTS-CLES** ..... **176**

**RESUMÉ** ..... **177**

**MOTS-CLES** ..... **177**

# DÉCLARATION ANTI-PLAGIAT

UNIVERSITÉ DE PAU ET DES PAYS DE L'ADOUR

**Formulaire d'engagement anti-plagiat**

Le plagiat consiste à reproduire un texte, une partie d'un texte, toute production littéraire ou graphique, ou à paraphraser un texte sans indiquer quel en est l'auteur.

Le plagiat enfreint les règles de la déontologie universitaire et il constitue une fraude dans les travaux donnant lieu à notation. Le plagiat constitue également une atteinte au droit d'auteur et à la propriété intellectuelle, susceptible d'être assimilé à un délit de contrefaçon.

Lorsque l'auteur d'un travail universitaire éprouve le besoin de s'appuyer sur un autre texte, il doit le faire en respectant les règles suivantes :

- lorsqu'un extrait, même court, est cité exactement, il doit être placé entre guillemets (ou en retrait et en caractères légèrement plus petits si le texte fait plus de quelques lignes) et la référence (nom de l'auteur et source) doit être indiquée ; l'extrait cité doit être court ;
- lorsque le texte ou un passage du texte est paraphrasé ou résumé, la référence (nom de l'auteur et source) doit être donnée.

Ces obligations s'appliquent de la même manière en cas de textes originellement publiés sur internet et de traductions (originales ou non) ; elles concernent aussi les illustrations, tableaux et graphiques.

En cas de plagiat dans un devoir, dossier, mémoire ou thèse, l'étudiant pourra passer devant la section disciplinaire de l'université qui pourra prononcer :

- un avertissement ;
- un blâme ;
- l'exclusion de l'université pour une durée maximum de cinq ans. Cette sanction peut être prononcée avec sursis si l'exclusion n'excède pas deux ans ;
- l'exclusion définitive de l'université ;
- l'exclusion de tout établissement public d'enseignement supérieur pour une durée maximum de cinq ans ;
- l'exclusion définitive de tout établissement public d'enseignement supérieur.

La procédure disciplinaire ne présage pas d'éventuelles poursuites judiciaires dans le cas où le plagiat est aussi caractérisé comme étant une contrefaçon.

Je soussigné(e) BORDIER Sandra

étudiant(e) en Master 2 DAST à l'Université de Pau et des Pays de l'Adour

déclare avoir pris connaissance du formulaire d'engagement anti-plagiat et m'engage à indiquer toutes les références des textes sur lesquels je m'appuierai dans mes devoirs et travaux.

Fait à Pau le 24/08/2018 Signature S. Bordier

## ABSTRACT

Political policies are more and more numerous to interest in the regeneration of village centers. The objective of this report is to study the implementation of these political policies an example of this is the town Center of La Bastide Clairence, situated in the French Pays Basque. The study carried out by Soliha Pays Basque, demonstrates that every town center is different and that to apply this public policy, it is necessary to adapt it to the territory which was studied. That is why we ask the question: How can we analyze the dynamism of the town center of La Bastide Clairence and to estimate what needs to be regenerated? If the regeneration turns out to be necessary following this study, how do we proceed to regenerate this town center Through a territorial diagnosis, we analyze the dynamism of the town center with regard to the geographical context, the internal dynamics, as the demography and the buildings and landscape frame, and attractive characteristics. This first study brings to the foreground positive dynamics because the town center is already partially attractive, in particular thanks to its craft and associative character. The diagnosis also highlights stakes such as the vacanct housing, the tourist decline or the continuing difficulties of traffic circulation. This report then ables to propose relevant and coherent regeneration actions within the town center. These actions are a result of a comparative work study, then become integrated into a territorial project including the economy, the housing environment, meeting places and cultural life, as well as the mobility issues. The impulse of the elected representatives and the inhabitants in a project of regeneration is an essential element so that the latter succeeds. However, the financial parameter of a project can limit it, especially when it is not supervised by a program stemming from a public policy.

## KEYWORDS

Soliha, La Bastide Clairence, Regeneration, Town center, Public policies, Vacancy

## RESUMEN

Cada vez son más numerosas las políticas públicas que se interesan en la revitalización de los cascos antiguos. Este informe tiene por objetivo estudiar el establecimiento de estas políticas a través del casco antiguo de La Bastide-Clairence, pueblo situado en el interior del País Vasco Francés. El estudio realizado en Soliha Pays Basque, demuestra que cada centro antiguo es diferente y que para aplicar une política pública de este tipo, es necesario adaptarla al territorio estudiado. Por eso, nos preguntamos: ¿Cómo podemos analizar el dinamismo del casco antiguo de La Bastide Clairence y evaluar sus necesidades de revitalización? Si la revitalización resulta ser necesaria después el estudio, ¿Cómo proceder para revitalizar este casco antiguo? A través un diagnóstico territorial, analizamos el dinamismo del casco antiguo con respecto al contexto geográfico, las dinámicas internas, como la demografía y el entorno edificado paisajístico, y las características atrayentes. Este primero estudio hace emerger dinámicas positivas puesto que el casco antiguo ya es en parte atractivo, espacialmente gracias a su carácter artesanal y asociativo. El diagnostico destaca también retos como la presencia de viviendas desocupadas, el declive turístico o las dificultadas de circulación. Estas constataciones permiten proponer acciones de revitalización pertinentes y coherentes al casco antiguo. Estas intervenciones resultantes de un estudio comparativo, se integran en un proyecto territorial incluyendo la economía, el hábitat, los espacios de encuentros y la vida cultural, y por fin las movilidades. El impulso de los representantes políticos y de los habitantes en un proyecto de revitalización es un elemento fundamental para su realización. Sin embargo, el parámetro financiero puede limitarlo, sobre todo cuando no está supervisado por un programa resultante de una política pública.

## PALABRAS CLAVE

Soliha, La Bastide Clairence, Revitalización, Casco antiguo, Políticas públicas, Desocupación de las viviendas

**ETUDE DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DE LA BASTIDE CLAIRENCE**

**Sandra BORDIER**
Université de Pau et des Pays de l'Adour
Département de Géographie-Aménagement
Laboratoire Passages – UMR 5319 – CNRS/UPPA

## RESUMÉ

Les politiques publiques sont de plus en plus nombreuses à s'intéresser à la revitalisation des centres-bourgs. Ce mémoire a pour objectif d'étudier la mise en place de ces politiques à travers le centre-bourg de La Bastide Clairence, village situé dans le Pays Basque « intérieur ». L'étude réalisée à Soliha Pays Basque, démontre que chaque centre-bourg est différent et que pour appliquer une politique publique de cet ordre, il est nécessaire de l'adapter au territoire étudié. C'est pourquoi nous posons la question suivante : Comment peut-on analyser le dynamisme du centre-bourg de La Bastide Clairence et évaluer ses besoins à être revitalisé ? Si la revitalisation s'avère nécessaire à la suite de l'étude, comment procède-t-on pour revitaliser cet espace? A travers un diagnostic territorial, nous analysons le dynamisme du centre-bourg au regard du contexte géographique, des dynamiques internes, comme la démographie et le cadre bâti et paysager, et des caractéristiques attrayantes. Cette première étude fait émerger des dynamiques positives puisque le centre-bourg est déjà en partie attractif, notamment grâce à son caractère artisanal et associatif. Le diagnostic met également en exergue des enjeux tels que la vacance de logements, le déclin touristique ou encore les difficultés de circulation. Ces constats permettent alors de proposer des actions de revitalisation pertinentes et cohérentes au sein du centre-bourg. Ces actions, résultant d'une étude comparative, s'intègrent dans un projet territorial incluant les thématiques de l'économie, de l'habitat, des espaces de rencontres et de la vie culturelle, ainsi que des mobilités. L'impulsion des élus et des habitants dans un projet de revitalisation est un élément essentiel pour que ce dernier aboutisse. Cependant, le paramètre financier d'un projet peut le limiter, surtout lorsqu'il n'est pas encadré par un programme issu d'une politique publique.

## MOTS-CLES

Soliha, La Bastide Clairence, Revitalisation, Centre-bourg, Politiques publiques, Vacance

**ETUDE DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DE LA BASTIDE CLAIRENCE**

**Sandra BORDIER**
Université de Pau et des Pays de l'Adour
Département de Géographie-Aménagement
Laboratoire Passages – UMR 5319 – CNRS/UPPA

## RESUMÉ

Les politiques publiques sont de plus en plus nombreuses à s'intéresser à la revitalisation des centres-bourgs. Ce mémoire a pour objectif d'étudier la mise en place de ces politiques à travers le centre-bourg de La Bastide Clairence, village situé dans le Pays Basque « intérieur ». L'étude réalisée à Soliha Pays Basque, démontre que chaque centre-bourg est différent et que pour appliquer une politique publique de cet ordre, il est nécessaire de l'adapter au territoire étudié. C'est pourquoi nous posons la question suivante : Comment peut-on analyser le dynamisme du centre-bourg de La Bastide Clairence et évaluer ses besoins à être revitalisé ? Si la revitalisation s'avère nécessaire à la suite de l'étude, comment procède-t-on pour revitaliser cet espace? A travers un diagnostic territorial, nous analysons le dynamisme du centre-bourg au regard du contexte géographique, des dynamiques internes, comme la démographie et le cadre bâti et paysager, et des caractéristiques attrayantes. Cette première étude fait émerger des dynamiques positives puisque le centre-bourg est déjà en partie attractif, notamment grâce à son caractère artisanal et associatif. Le diagnostic met également en exergue des enjeux tels que la vacance de logements, le déclin touristique ou encore les difficultés de circulation. Ces constats permettent alors de proposer des actions de revitalisation pertinentes et cohérentes au sein du centre-bourg. Ces actions, résultant d'une étude comparative, s'intègrent dans un projet territorial incluant les thématiques de l'économie, de l'habitat, des espaces de rencontres et de la vie culturelle, ainsi que des mobilités. L'impulsion des élus et des habitants dans un projet de revitalisation est un élément essentiel pour que ce dernier aboutisse. Cependant, le paramètre financier d'un projet peut le limiter, surtout lorsqu'il n'est pas encadré par un programme issu d'une politique publique.

## MOTS-CLES

Soliha, La Bastide Clairence, Revitalisation, Centre-bourg, Politiques publiques, Vacance