Historique et présentation de la revitalisation du centre historique de Saint-Flour (15)

Sommaire

Pourquoi revitaliser le centre ville ? Page 2

Quels sont les objectifs de la revitalisation ? Page 2

Principales étapes de la démarche et moyens mobilisés : Page 3
- Convention FNADT Page 3
- Convention centre bourg valant OPAH Page 4
- Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine Page 5
- Vers un PLUi Page 6
- Recrutement d'un agent de développement Page 6

Pourquoi consacrer une rue à l'artisanat Page 7

Quels sont les premiers résultats obtenus Page 8
- Regain d'activité pour le commerce en centre ville Page 8
- Une signalétique, véritable signature du centre-ville Page 8
- Une aide communale à la rénovation des façades Page 9
- Une adhésion à l'Etablissement Public Foncier Smaf Page 9
- Réhabilitation de la Place d'Armes et de la Rue Marchande Page 9

Zoom sur la démarche participative Page 10

Etude de programmation du Parking Pompidou Page 11

Candidature à l'appel à projet FISAC Page 11

Fiche action 1 : modernisation des entreprises de proximité Page 12

Les principales difficultés rencontrées Page 12

Pourquoi revitaliser le centre ville ?

Avec l'arrivée de l'autoroute A75, en 1993, Saint Flour est choisie comme site pilote d'élaboration d'un « Plan Paysage » qui permet d'appréhender le territoire dans une logique de préservation paysagère et patrimoniale.

Cette stratégie s'est concrétisée dans la mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme qualitatif qui a rendu opposable aux tiers les dispositions du Plan Paysage. Dans le même temps, une politique de mise en valeur architecturale et paysagère de la Ville et de ses abords a été mise en place dans le cadre d'une ZPPAUP transformée ensuite en AVAP.
Dans cet esprit, deux programmes de requalification urbaine ont été engagés à partir de 1996 avec l'aménagement de la Place de la Liberté et des berges du L'Ander en Ville basse puis en Ville haute à partir de 1998 avec la réhabilitation du quartier des Agials ponctuée par celle de la Halle aux Bleds, ancienne Collégiale du XVème siècle, en cœur de ville.

Cependant, malgré un fort potentiel et un rôle de centralité, la Ville de Saint Flour doit faire face à des difficultés persistantes en matière d'habitat, de commerces, d'aménagement urbain, de stationnement et de déplacements.

Ainsi, avant même que l'appel à projet « centre-bourg » soit lancé par le gouvernement, la Ville de Saint-Flour, aux côtés d'autres communes, avait travaillé notamment dans le cadre de l'APVF, pour obtenir un programme de redynamisation des centres bourgs, mais également à travers le réseau « écodéveloppement territorial du Massif-Central » fondé en mai 2012 avec le CGET Massif-Central. Une rencontre autour de la question « Comment redynamiser nos cœurs de ville ?», avait d'ailleurs été organisée à Saint-Flour le 18 novembre 2013.

Nous sommes tous confrontés à plusieurs sujets qui touchent à la fois, les nouveaux modes de consommation (départ des commerces de proximité), les nouveaux modes d'habitat. Dans ces centres villes, on constate des mutations sociales très fortes avec des risques d'exclusion. C'est une situation de crise pour les centres-bourgs.

• Quels sont les objectifs de la revitalisation ?

L'enjeu du projet « Saint Flour un centre-bourg à partager » est de mettre en place un marketing territorial adapté à notre cœur de ville.
Nous devons parvenir à re créer du lien social en centre bourg et transmettre l'image d' un lieu de vie où il fait bon vivre .

Les objectifs sont les suivants :

- Accueillir de nouveaux habitants en renforçant l'attractivité de notre territoire
- Maintenir un réseau de services publics sur le territoire

- Favoriser les partenariats publics /privés sur le territoire
- Aider à la reprise et à la transmission des entreprises artisanales et commerciales afin de maintenir le tissu existant
- Maintenir l'activité commerciale en centre-ville et dans les bourgs
- Diminuer l'évasion commerciale
- Faciliter l'accès aux services et équipements de Saint Flour pour les habitants des communes rurales
- Diminuer le nombre de logements vacants
- Mettre en valeur le patrimoine architectural
- Encourager l'accession à la propriété

• Les principales étapes de la démarche et les moyens mobilisés :

- Techniques :

- L'appel à projet a été annoncé au congrès des Maires de France, en novembre 2013 et lancé en juin 2014.
- 11 villes à l'échelle du Massif Central ont été lauréates et 54 au niveau national

Deux conventions découlent de cet appel à projet :

⇨ **Une convention FNADT :**

Soutien du FNADT à l'ingénierie			
	Montant des dépenses sur 3 ans	Taux appliqué / plafond	Dépenses éligibles retenues au FNADT
Soutien aux postes d'animateurs	142 331 €	Plafond : 75 000€ /an Taux : 80%	113 865 €
Soutien aux études, à la communication et à l'évaluation	284 440	Plafond : 100 000€ / an Taux : 80%	80 000€
Soutien aux démarches de concertation avec la population	70 800 €	Plafond : 30 000€ /an Taux : 80%	24 000€
TOTAL	497 571€		217 865€

⇨ Une convention centre-bourg valant OPAH

- En cours de rédaction : Signature 2ème semestre 2016
- Partenariats pressentis : ANAH, bailleurs sociaux, EPF, ADEME, Ville Saint Flour, CCPSF, Caisse des Dépôts
- Durée : 6 ans

OBJECTIFS

OBJECTIFS ANNUELS, selon le **type de logement**

58 LOGEMENTS PRIVES → 13 LOGEMENTS LOCATIFS / 45 PROPRIETAIRES OCCUPANTS

OBJECTIFS ANNUELS, selon les **secteurs**

58 LOGEMENTS PRIVES → 23 CENTRE BOURG / 35 RESTE DU TERRITOIRE

LES PRINCIPES…

1 CONSERVER UN EQUILIBRE ENTRE LE PARC LOCATIF ET L'AMELIORATION DU PARC PROPRIETAIRES OCCUPANTS

2 MAINTENIR UNE ACTION FORTE À DESTINATIONS DES PROPRIÉTAIRES MODESTES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA CCPSFM

Rappel des résultats de l'OPAH en cours (moyenne annuelle)

44	P
8	PB

OBJECTIFS SUR 6 ans :

PO : 45 * 6 = 270
PB : 13 * 6 = 78

348 logements

	AIDES TRAVAUX (OPAH)	Façade	Acquisition	Volet coercitif	TOTAL	Répartition
ANAH	635 845,00 €	0,00 €	0,00 €	70 000,00 €	705 845,00 €	68%
FART	59 200,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	59 200,00 €	6%
CC PSFM	113 405,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	113 405,00 €	11%
SAINT FLOUR	23 275,00 €	20 000,00 €	15 000,00 €	30 000,00 €	88 275,00 €	8%
EPF	0,00 €	0,00 €	75 000,00 €	0,00 €	75 000,00 €	7%
TOTAL	831 725,00 €	20 000,00 €	90 000,00 €	100 000,00 €	1 041 725,00 €	100%

* Ingénierie 200 000 € sur 2 ans

Eléments chiffrés :

	Aides aux travaux (ANAH + FART)		
Répartition	**€**	**%**	**Nombre de logements**
CCPSFM	372 570 €	53,6 %	35
Centre Bourg	322 475 €	46,4 %	23
TOTAL	**695 045 €**	**100 %**	**58**
	Aides aux travaux (CCPSFM)		
Répartition	**€**	**%**	**Nombre de logements**
CCPSFM	46 100 €	40,6%	32
Centre Bourg	67 305 €	59,4%	23
TOTAL	**113 405 €**	**100 %**	**58**
	PROPRIETAIRES OCCUPANTS	**PROPRIETAIRES BAILLEURS**	**TOTAL**
CCPSFM + Centre bourg	**60 950,00 €**	**52 455,00 €**	**113 405,00 €**

- Chiffres clés depuis 2012
  - Environ 270 logements rénovés
  - Montant des travaux générés depuis 2012 : 3 906 379 €
  - Le montant des subventions représente 43.46 % du coût total des travaux, en moyenne
  - 6.6 M € de travaux réalisés pour 3 M € d'aides mobilisées (ANAH-FART) dont 301 000€ par la Communauté (soit environ 10 % d'aides apportées par la CCPSF)

⇨ Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP

La Ville de Saint Flour s'est dotée en 2005, d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, urbain et Paysager (ZPPAUP) dans le but de protéger son ensemble architectural et de doter notre territoire d'un outil de valorisation culturelle, historique et économique.
Suite à la promulgation de la loi du 12 Juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II, les ZPPAUP deviennent des Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

⇨ Vers un PLUi

- Arrêté préfectoral du **23 novembre 2015** portant transfert de la compétence urbanisme à la communauté de communes du pays de Saint-Flour Margeride

- Délibération du conseil communautaire du **17 décembre 2015**prescrivant l'élaboration du PLUi du pays de Saint-Flour Margeride

- Ouverture d'un poste de chargé de mission par voie de mutation au **1er mars 2016**

- Création d'un pôle urbanisme/planification regroupant le service urbanisme et le service mutualisé ADS (2 agents instructeurs) au **1er avril 2016**

- Adoption de la Charte de Gouvernance du PLUi au **9 juin 2016**

Rétro-planning :

➔ **Avril/Mai 2016** :

- Rédaction du cahier des charges pour l'élaboration du PADD
- Rédaction de la charte de gouvernance avec les maires

➔ **Juin 2016** :

- Approbation de la charte de gouvernance avec les maires

➔ **Juillet/Août 2016** :

- Consultation Bureau d'étude spécialisé en urbanisme, paysage,

➔ **Septembre 2016 - 27 mars 2017 : PADD**

- Sept 2016 - Mars 2017 : Réalisation du diagnostic et Élaboration du PADD

➔ **Avril 2017 à décembre 2019**

- Ecriture et finalisation du règlement et des OAP
- Décembre 2018 : Arrêt du PLUi
- Décembre 2019 : Approbation duPLUi

- Les moyens humains : recrutement d'un agent de développement (manager centre-ville)…

La Ville de Saint Flour s'est dotée d'ingénierie en interne en recrutant un manager de centre-ville en la personne de Marlène BADUEL.

Ses missions :

- Définir un plan d'actions stratégiques pour le développement du commerce dans une perspective durable
- Avoir une fonction de conseil et d'expertise sur le développement et la dynamisation du commerce
- Développer et gérer des partenariats financiers
- Créer et mettre en œuvre une stratégie de promotion et communication du centre ville
- Favoriser l'implantation du commerce de proximité au cœur de la ville afin de réactiver la consommation dans les centres- villes
- Etre le relais direct entre les associations des commerçants et la Mairie.
- Veiller au respect des règles : terrasses, enseignes, parkings,
- Mettre en relation les porteurs de projet avec les propriétaires de locaux commerciaux vacants et anticiper les fermetures,
- Etre le relais avec les chambres consulaires (CCI, CMA),
- Rencontrer régulièrement les commerçants et les propriétaires de fonds de commerce,
- Inciter les commerçants à animer le centre ville et établir une relation de confiance avec eux,
- Promouvoir le centre-ville

• Pourquoi consacrer une rue à l'artisanat ?

Dans le cadre de l'Appel à Manifestation « centre-bourg », une fiche action a été crée afin de redynamiser la Rue Marchande.
En effet cette dernière de par sa dénomination, raconte son histoire : lieu de vie, d'échanges commerciaux, de rencontres et de bine être dans une cité.
Mais au regard du fort taux de vacance présent dans la rue Marchande, il est opportun de thématiser cette rue et d'accueillir essentiellement des artisans d'art afin de redonner une fonction commerciale et artisanale à cette artère du centre-bourg.

Cependant, cette fiche action tend à évoluer au regard des opportunités et des porteurs de projets qui ont souhaité mener un projet expérimental autour de l'artisanat d'art.

En effet, des contacts ont été pris par notre manager de centre ville avec l'association «Créateurs d'Aicí ». Cette association a pour but la promotion de l'artisanat régional sur le plan culturel et économique.

Ce projet expérimental associant la Ville de Saint Flour, la Communauté de communes du Pays de Saint Flour Margeride, la Chambre des métiers et d'artisanat du Cantal et l'association « Créateurs d'Aicí» va être lancé cet été.

Le collectif «Créateurs d'Aicí » » regroupe 11 artisans d'arts qui vous ouvrent les portes de leurs univers et vous proposent une rencontre autour de leurs passions.

Ils feront vivre ensemble le « 6 rue du Collège » durant tout l'été (du 1er Juillet au 31 août 2016) , chacun apportera ses matières, son style et son savoir-faire parfois ancestral, parfois complètement innovant pour créer un lieu de partage où il fait « bon vivre ensemble ».

• Quels sont les premiers résultats obtenus ?

Des actions concrètes ont vu le jour et témoigne de la volonté politique de l'équipe municipale de mener à bien ce programme de redynamisation

⇨ Un regain d'activités pour le commerce de centre-ville :

9 nouveaux commerces en centre-ville sur la période 2015-2016.
Ce regain d'attractivité pour el commerce de centre ville témoigne de la nécessité d'apporter une aide en interne pour les porteurs de projet.
Ainsi le service « développement économique » de la Communauté de communes, le service « Mission Accueil » du Pays de Saint Flour haute Auvergne, et notre manager de centre ville, accompagnes de l'expertise des consulaires proposent à chaque porteur de projet un accompagnement juridique et technique.
Une aide à la recherche des locaux et au montage de l'étude de marché est également proposé.

⇨ Une signalétique, véritable signature du centre-ville

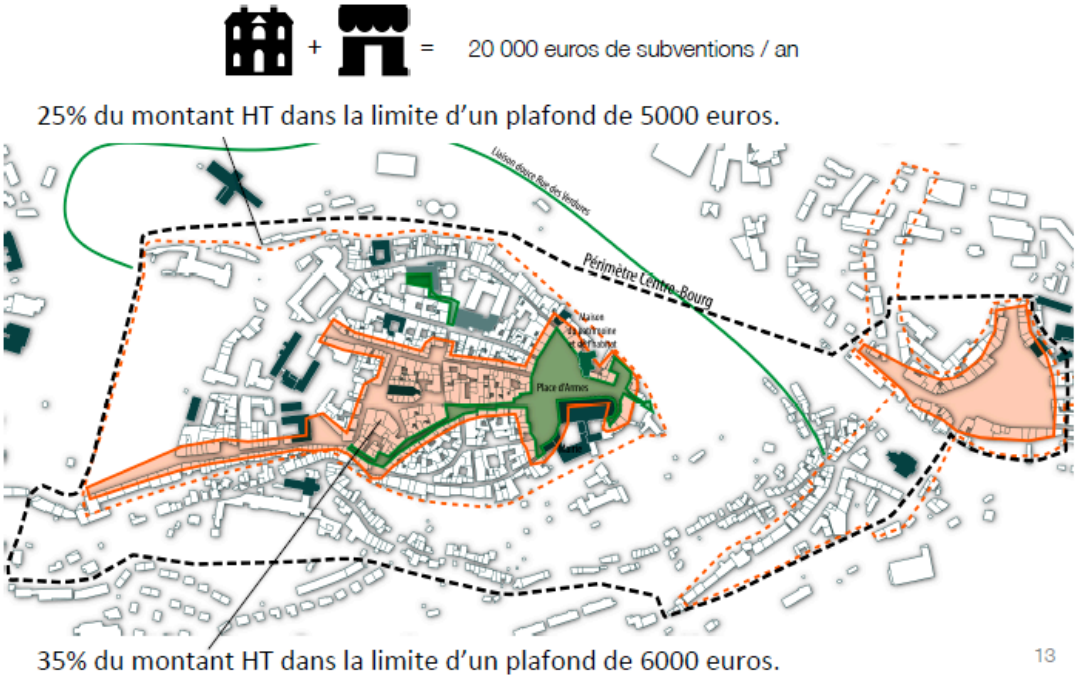
Dans la continuité des travaux engagés en faveur de l'attractivité du centre-ville et plus particulièrement la signalétique en cœur de ville, une seconde phase vient de se terminer avec la pose de panneaux de parkings.

3 types de panneaux ont ainsi été posés :

- 4 totems récapitulatifs aux entrées de ville reprennent le nombre total de places de stationnement à Saint-Flour, soit plus de 1 350 places disponibles en centre-ville (ville haute et ville basse)
- 7 totems implantés à chaque entrée de parking, sur lesquels sont mentionnés le nom du parking, le nombre de places ainsi que la gratuité ou non du stationnement.
- Une gamme directionnelle permettant aux automobilistes de se diriger facilement.

L'implantation et le choix de la charte graphique sont le résultat de la concertation menée en comité stratégique. L'occasion aussi pour les commerçants présents de rappeler l'importance d'une signalétique efficace en centre-ville génératrice de flux touristiques.

⇨ Une aide communale à la rénovation des façades renforcée en centre ancien



⇨ Une adhésion à l'Etablissement Public Foncier Smaf

➔ Délibération du 14 décembre 2015 : adhésion de la Commune de Saint Flour à l'EPF SMAF. C'est un outil foncier qui permettra à la Ville de disposer des moyens techniques et des compétences nécessaires pour se porter acquéreur de bâti et notamment d'ilots et d'immeubles insalubres.

Perspective 2016 :

L'EPF SMAF pourra être cosignataire de la convention « centre-bourg »

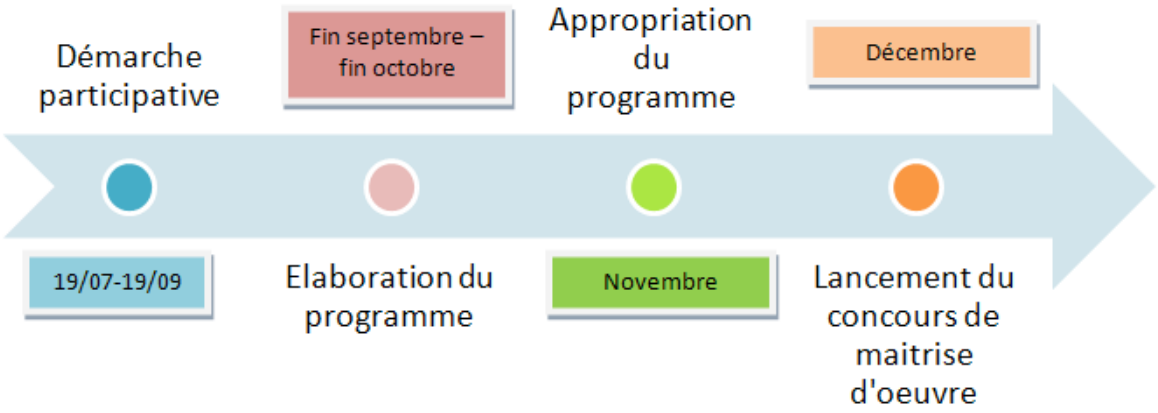
⇨ Réhabilitation de la Place d'Armes et de la Rue Marchande

Contexte :

En mars 2015, une demande volontaire de réalisation de diagnostic archéologique en préalable au réaménagement de la Place d'Armes a été adressée au Préfet de Région. En effet, en raison de leur nature et de leur localisation, les travaux projetés sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologiques.

Conformément au Code du patrimoine, le préfet de Région a prescrit un diagnostic archéologique anticipé. Il s'agit d'une étude réalisée sous la forme de sondages visant à rechercher des vestiges archéologiques et à les caractériser. Cette opération a été réalisée par l'Institut Nationale de Recherche Archéologiques Préventives (INRAP)

Rétro-planning :



Zoom sur la démarche participative :

Compte tenu de l'importance du projet de réaménagement de la Place d'Armes, l'équipe municipale souhaite associer la population à sa réalisation en organisant une démarche participative.
A travers un questionnaire, la Municipalité désire connaître les attentes de la population et des différents usagers qui fréquentent la Place d'Armes.

Les préférences de la population pourront ainsi compléter les considérations techniques, financières, architecturales et urbanistiques qui seront prise en compte dans l'élaboration du cahier des charges du concours international d'architecture qui sera lancé en fin d'année 2016.

L'équipe municipale de la Ville de Saint Flour voit dans cette démarche de participation publique un véritable processus de partage de connaissances, de valeurs et d'usages liés à la Place d'Armes.
La démarche participative s'adresse avant tout aux personnes qui « vivent » la Ville au quotidien, qu'elles y résident, étudient ou travaillent. Mais elle n'est pas exclusive ! Toute personne intéressée par le devenir de la Place d'Armes peut participer.

⇨ ***Un lieu de « concertation »*** sera dédié pour recueillir les contributions : 9 Place D'Armes

Deux concours seront également proposés du 19 Juillet au 19 Septembre :
- « Ma place d'Armes en couleurs » : concours dessins
- « Regards sur la Place d'Armes » : concours photos

⇨ Etude de programmation du Parking Pompidou

- Mars – mai 2015 : étude paysagère réalisée dans le cadre de l'élaboration du règlement AVAP
- Mai 2015 : rendu en COPIL des scenarii possibles de programmes

⇨ Candidature à l'Appel à projets FISAC

Dans la continuité du travail mené depuis plusieurs années avec l'Office de commerce et d'artisanat du Pays de Saint-Flour, la Ville s'est associée, au sein de la Communauté de communes du Pays de Saint-Flour Margeride, à la candidature portée par le Pays de Saint-Flour Haute Auvergne à l'appel à projet FISAC.

Ce dossier vient compléter notre démarche de redynamisation du cœur de ville, inscrite dans l'appel à manifestation d'intérêt Centre Bourg. La Ville de Saint Flour avait d'ailleurs fléché un axe de revitalisation du commerce et de l'artisanat dans sa candidature.

Fiche action 1 : Modernisation des entreprises de proximité

➔ L'objectif du programme LEADER 2014-2020 du Pays de Saint-Flour Haute Auvergne consiste à maintenir et développer les activités économiques de proximité.
➔ Afin de répondre à cet enjeu, un effet levier important a été fléché dans le cadre des crédits LEADER et dans l'appel à projet FISAC

Une enveloppe de 2 500 000€ de travaux de modernisation des entreprises de proximité

100 000€ FISAC	100 000€ Pot Commun EPCI	800 000€ LEADER	1 500 000€

40 % aides publiques

60 % porteurs de projets privés

Pour rappel l'aide attribuée par le FISAC ne peut excéder 400 000€ pour les opérations collectives qui concernent les pays, les groupements de commune rurales.

24

• Quels sont les principales difficultés rencontrées et les enseignements à partager avec d'autres villes confrontées à des situations similaires ?

Les principales difficultés rencontrées

⇨ **Absence d'aides à l'investissement :**

Une aide à l'investissement est nécessaire pour mener à bien les projets de redynamisation des centres-bourgs. Les élus et la population se sont mobilisés autour des projets centres bourgs et attendent donc le financement des aménagements des espaces publics, vecteurs d'attractivité.

⇨ **Absence de coordination entre les appels à projet centre-bourg / FISAC :**

Pour revitaliser les centres-villes, les élus doivent pouvoir bénéficier de moyens financiers, techniques et humains concernant l'ensemble des volets qui touchent au cœur de ville : aménagement urbain, commerce, habitat, social, environnement.

⇨ Des délais de candidatures courts avec un lourd travail administratif en interne

Enseignements à partager

⇨ La Ville de Saint Flour a souhaité créer **un comité stratégique de suivi et d'évaluation centre-bourg** qui a pour mission de :

- Définir les orientations stratégiques du projet et les priorités d'intervention,
- Valider le calendrier d'intervention,
- Définir la contribution technique et financière de chacun des membres du comité de suivi,
- Réaliser deux fois par an une revue de projet complète dont le compte-rendu sera transmis au comité de pilotage national et à M. le Préfet de Région,
- Informer le grand public.

Cet outil de gouvernance est invité à se réunir pour prendre connaissance du suivi des dossiers et débattre sur les orientations à donner.