

Séminaire du réseau des chefs de projet

ATELIER / VISITE

5 octobre 2023

LES SORGUES DU COMTAT (84)

Dans le cadre de l'animation régionale du réseau des chefs projets Petites Villes de Demain organisée par la Préfecture de région Provence-Alpes-Côte d'Azur, avec l'appui des agences d'urbanisme, le territoire des Sorgues du Comtat a accueilli le 5 octobre le séminaire régional «Petites Villes de Demain» pour une journée de partage d'expériences sous le signe de l'attractivité. Placée sous l'égide de Monsieur Bernard ROUDIL Sous-préfet de Carpentras chargé de mission auprès du Préfet du Vaucluse, Délégué territorial adjoint de l'ANCT, cet atelier a permis aux participants d'échanger autour de projets concrets. Engagés dans la revitalisation de leur commune, le Maire de Monteux et celui de Pernes-les-Fontaines ont partagé leur stratégie pour redonner de l'attractivité à leur centre. L'élu aux commerces de Sorgues à quant à lui présenté sa stratégie d'attractivité commerciale.

AU PROGRAMME

- > **Didier CARLE**, Maire de Pernes-les-Fontaines, qui a accueilli la matinée d'échanges, a introduit l'atelier en rappelant les enjeux d'attractivité des centres anciens,
- > **Christian GROS**, Maire de Monteux et Président de la communauté d'Agglomération des Sorgues du Comtat a présenté l'intercommunalité et la stratégie mise en œuvre depuis plusieurs années en matière d'attractivité ainsi que la résonance que celle-ci trouve à travers le programme PVD.
- > **Bernard ROUDIL**, Sous-préfet de Carpentras, a souligné le succès du programme PVD dans le département du Vaucluse. Presque toutes les conventions ont été signées dans le département, la dernière le sera prochainement. Cela offre de nombreux bénéfices aux territoires signataires en les accompagnant dans la structuration de leur projet de territoire, en leur permettant d'accéder en priorité à certains financements de l'Etat (fonds vert notamment) ainsi qu'à une offre d'ingénierie des partenaires du programme. L'ORT augmente ces leviers avec des leviers spécifiques tant fiscaux que pour protéger l'attractivité des centres bourgs.
- > **Juliette PARADIS**, Chargée de mission territoriale de l'ANCT en charge de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Corse a rappelé sa mission d'interface entre les délégations territoriales et l'ANCT centrale. Elle a également souligné les ressources mises à disposition par l'agence en particulier la prise en charge des besoins d'ingénierie pour les communes qui n'en ont pas.
- > Après ces propos introductifs, la matinée s'est poursuivie avec une présentation de la stratégie d'attractivité des Sorgues du Comtat et de sa déclinaison à l'échelle de chacune des trois communes labellisée PVD. Plusieurs exemples inspirant tel que le tiers lieu Les Romarins à Apt, les interventions de Grand Delta habitat ou encore les foncières par la Banque des territoires ont également été présentés.
- > L'après-midi a été consacré à la visite du projet « la traversée des arts » situé au centre bourg de Monteux par **Christian GROS** ainsi que **Xavier SIMON**, Directeur de la SPL Territoire 84, Jérôme NOUZARET Directeur de l'aménagement de la Ville de Monteux qui nous ont montré comment cette opération s'inscrit dans un projet d'ensemble pour leur centre-ville. Mathieu ROCHE de Grand Delta habitat a apporté son témoignage en tant que bailleur dans ce type de projet.

Les 4 agences d'urbanisme (AGAM, audat.var, AUPA et AURAV) interviennent à la demande du SGAR PACA, dans l'animation du réseau régional des chefs de projets PVD.

MENER UNE STRATEGIE D'ATTRACTIVITE, LES CENTRES BOURGS, LEVIERS DE REDYNAMISATION

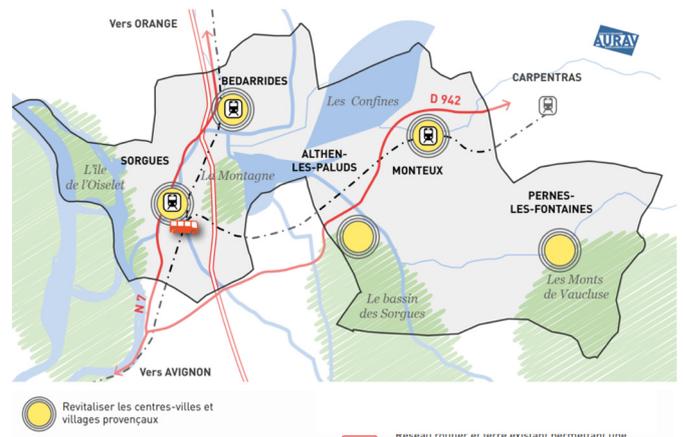
COMMENT MENER UNE STRATEGIE D'ATTRACTIVITE ET DE COHESION TERRITORIALE À L'ÉCHELLE DE L'INTERCOMMUNALITÉ ?

CONTEXTE ET PROJET DE TERRITOIRE, MIEUX COMPRENDRE LES ENJEUX ET LA STRATEGIE DÉPLOYÉE DANS LES SORGUES DU COMTAT

Fanny GALIANA, Cheffe de projet PVD des Sorgues du Comtat

Bénéficiant d'une situation géographique favorable, l'intercommunalité a su actionner de nombreux leviers pour renforcer son positionnement économique et touristique. Dans cette stratégie, les centres bourgs ont toujours eu une place à part. Des stratégies de revitalisation sont à l'œuvre depuis de nombreuses années sur les volets du développement commercial et artisanal, l'aménagement, la requalification des espaces publics, l'accessibilité des centres ou encore la valorisation du patrimoine.

Avec le programme PVD celle-ci s'est vue confortée autour de cinq piliers et une ORT pour accélérer la mise en œuvre des 86 actions inscrites au programme. La part belle est donnée à la transition écologique avec 34 actions visant la renaturation, la sobriété énergétique ou encore les mobilités. PVD a également permis de mobiliser les partenaires du programmes ainsi que des financements tels que le fonds vert ou encore un prêt intracting de la Banque des territoires.



Les 3 centralités du territoire engagées dans le programme Petites Villes de Demain ©AURAV

COMMENT RÉUSSIR UN PROJET DE REVITALISATION COMMERCIALE DANS SON CENTRE-VILLE ?

MA « BOUTIQUE À L'ESSAI » À SORGUES, UN ESSAI TRANSFORMÉ. RETOUR D'EXPÉRIENCE

Christian RIOU, Adjoint au Maire de Sorgues et élu communautaire

Le projet de revitalisation commerciale de Sorgues a été mis en lumière avec l'adhésion de la commune à la fédération Française des boutiques à l'essai. Plusieurs locaux ont été acquis

et réhabilités pour être mis en location pour un loyer plafonné. Les porteurs de projets lauréats ont été scrupuleusement sélectionnés pour la qualité de leur projet, leur motivation. Avec l'aide d'un manager de centre-ville et un partenariat avec Terre d'initiative, ils sont accompagnés dans la vie de leur projet commercial. Les effets positifs ne se sont pas faits attendre tant du côté des commerçants, rassurés de retrouver une densité et une diversité commerciales, que du côté des porteurs de projet, dont la plupart voit leur activité se stabiliser que des usagers. La commune est aujourd'hui autonome et porte sa propre stratégie globale d'attractivité commerciale. Plusieurs leviers sont mobilisés. L'embellissement avec la réfection des espaces publics, la mise en lumière et la sonorisation est aussi l'occasion d'animer le centre en mobilisant les habitants autour d'événements festifs. La politique de stationnement a été revue. La politique foncière de la Ville en partenariat avec la SEM permet de capter et de réhabiliter des locaux commerciaux pour bientôt réinstaller de nouveaux porteurs de projet en attente d'un local.



Des outils de communication, flyers et décoration de vitrines ©VILLE DE SORGUES

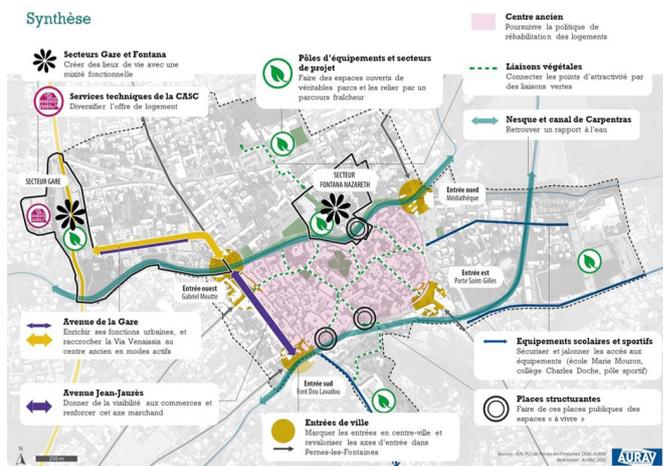
COMMENT PLACER LA VALORISATION DU PATRIMOINE AU CŒUR D'UNE STRATÉGIE D'ATTRACTIVITÉ ?

LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE DANS LE CENTRE DE PERNES-LES-FONTAINES, UN LEVIER D'ATTRACTIVITÉ

Didier CARLE, Maire de Pernes-les-Fontaines

Pernes-les-Fontaines déploie une stratégie globale d'attractivité dans le centre. Le soutien et la promotion de l'artisanat d'art s'accompagne d'une mise en valeur exigeante du patrimoine et des espaces publics. En 1999 la ville a obtenu le label Ville et métiers d'art. Elle a développé une stratégie ambitieuse d'acquisition-amélioration d'immeubles dégradés ou abandonnés qu'elle a rénovés sur fonds propres ou avec l'aide de bailleurs sociaux. La création de logements locatifs sociaux a permis à des familles de s'installer et a ainsi participé à une dynamique du centre. Avec les premiers locaux rénovés, l'installation des premiers artisans a encouragé d'autres à s'implanter et à augmenter la notoriété de la commune. Cela a permis de dynamiser le centre ancien et de faire émerger des initiatives parmi les artisans pour renforcer l'animation et l'attractivité de ce petit centre (événement métier d'arts, « perne apéro »). Soutenue par la DRAC, la Région et le Département, pour la commune, un réel investissement a été nécessaire. Le Maire conclut qu'une telle politique volontariste et coûteuse nécessite de la conviction : « Il faut croire à quelque chose pour que le projet avance » Les effets positifs sont longs à récolter. Une dizaine d'années est nécessaire pour « passer le seuil » et enclencher une dynamique positive. Le programme PVD devrait

permettre d'amplifier celle-ci en mobilisant des partenaires supplémentaires et des financements complémentaires.



Synthèse des actions sur l'espace public © VILLE DE PERNES LES FONTAINES

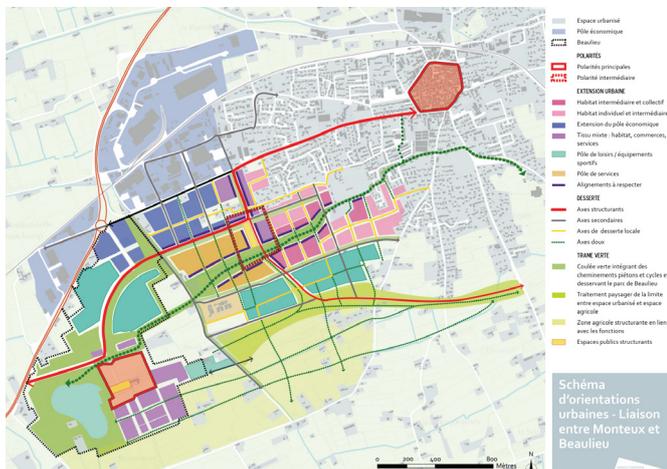
COMMENT CONCEVOIR L'ESPACE PUBLIC POUR EN FAIRE UN LEVIER DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ?

RETOUR D'EXPÉRIENCE SUR LA TRAVERSÉE DES ARTS À MONTEUX

Christian GROS, Maire de Montoux

La revitalisation est une politique du temps long et à travers l'exemple de Montoux, ce fait est concrètement perceptible. Lancée dans les années 90, la stratégie a visé préalablement de définir un positionnement économique dans un bassin d'emplois peu diversifié. Le choix du tourisme a complètement transformé le territoire avec l'acquisition de foncier et l'implantation d'un pôle touristique d'intérêt métropolitain. Les retombées financières de celui-ci ont permis de financer

une partie de la stratégie de revitalisation du centre. Dévitalisé, un diagnostic réalisé par la CCI a permis de développer une politique ambitieuse en créant une zone à vocation commerciale en lien avec le tour de ville. Concrètement ? Les commerces du centre historique ont été accompagnés pour migrer vers le tour de ville et le bâti du centre ancien a été progressivement acquis et rénové avec des bailleurs sociaux et la SPL territoire 84.



Deux piliers de développement liés © VILLE DE MONTEUX

Pour conforter cette politique commerciale, la commune a souhaité développer une offre de logements touristiques en centre ancien. Cette action a été financée par un emprunt auprès de la banque des territoires qui a eu un fort effet levier. En effet, les recettes générées par la location de meublés touristiques étant supérieure aux annuités de l'emprunt, le surplus est réinvesti dans les actions de revitalisation du centre ancien.

Cela n'a pas été simple, une longue période de transition durant laquelle un partenariat avec les commerçants a été conclu, un manager de centre recruté et des artisans d'arts se sont progressivement installés. La Ville a également engagé la réimplantation de services publics et équipements dans le centre et une vaste campagne de requalification des espaces publics. Cet exemple témoigne à quel point la revitalisation est aussi un enjeu de modèle économique et d'innovation financière et comme le dit Monsieur le Maire « ce n'est pas parce qu'on n'a pas d'argent qu'on ne peut rien faire ».

DEMARCHES INNOVANTES POUR FAVORISER L'ATTRACTIVITE

COMMENT RENFORCER L'ATTRACTIVITE D'UNE VILLE CENTRE A TRAVERS LA CREATION D'UN LIEU UNIQUE AUTOUR DU NUMERIQUE, DE L'ENSEIGNEMENT ET DE LA CULTURE ?

RETOUR D'EXPERIENCE L'ESPACE CULTUREL LES ROMARINS - VILLE D'APT, IDENTIFIEE COMME PETITE VILLE DE DEMAIN

Aline BRICO, Directrice des affaires culturelles de la ville d'Apt

Le projet s'inscrit dans un contexte territorial à enjeux : enclavé, composé de très petites communes, avec la présence de populations pauvres (25% des habitants en QPV) malgré un tissu éco local florissant. Ce contexte explique les objectifs du projet « Les Romarins » : redynamiser et animer le centre ancien, réduire les inégalités géographiques et mutualiser les moyens et soutenir les acteurs culturels. La grande diversité d'acteurs culturels est apparue comme un levier et la présence dans la ville centre d'un bâtiment classé accueillant une ancienne école maternelle fermée, une opportunité. En 2020, le projet a démarré rapidement avec une étude de faisabilité et la recherche de financements. Dès 2021 les marchés publics ont été lancés pour un aménagement des locaux en 2022. Rapide, mais pas facile. Avec la crise sanitaire, le démarrage du projet, son investissement par les publics cibles a été lent malgré un personnel présent. Aujourd'hui, ce lieu pluriel et fédérateur se compose de plusieurs outils : micro-folie et musée numérique, campus connecté, Fab-lab, studio pour l'accueil de

résidence, plateau technique, roof top et cour pour accueillir des évènements. Il est largement investi, animé et porte de nouvelles perspectives de développement si les moyens humains le permettent.



Espace culturel « les Romarins » © VILLE D'APT

COMMENT RÉINVESTIR DU BÂTI EN CŒUR DE VILLE MÊLANT HABITAT ET COMMERCES ?

FAVORISER DES OPÉRATIONS MIXTES QUI RENFORCENT L'ANIMATION DU CENTRE-VILLE, LES LEVIERS

Sebastien MAKOWSKI, Grand Delta Habitat

Grand delta habitat intervient historiquement dans les cœurs de ville. Cette coopérative souhaite renforcer son intervention dans ce contexte en intervenant davantage sur de petites opérations mixtes « logements et locaux ». Pour cela, le partenariat avec la Banque des territoires a été renforcé et se traduit par la création de Foncières commerces avec la Caisse d'épargne pour amplifier l'accompagnement sur la partie commerciale.



Programme de RDC commerces et logements à Montoux © AGAM

Ce montage permet l'intervention du bailleur sur la partie commerces et les logements. Cela se traduit par un portage des commerces par la foncière et celui des logements en étage par le bailleur. Cet outil est mobilisé pour les interventions dans le cadre du programme ACV pour l'instant en lien avec Action Logement.

Ces opérations demandent un investissement important de la part du bailleur, une prise de risque et beaucoup de flexibilité et d'innovation. Dans le cadre d'intervention dans les PVD, cela demande de l'agilité en terme de financement et l'instauration d'une relation de confiance avec la collectivité sont des conditions indispensables à la réussite. Pour toujours mieux s'adapter à ces projets complexes, Grand Delta habitat dispose d'un pôle technique immobilière pour les innovations et recherche de financements spécifiques.

COMMENT FINANCER UN PROJET DE REVITALISATION? COMMENT CONSTRUIRE UNE STRATÉGIE D'ENSEMBLE FAVORABLE À L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE ?

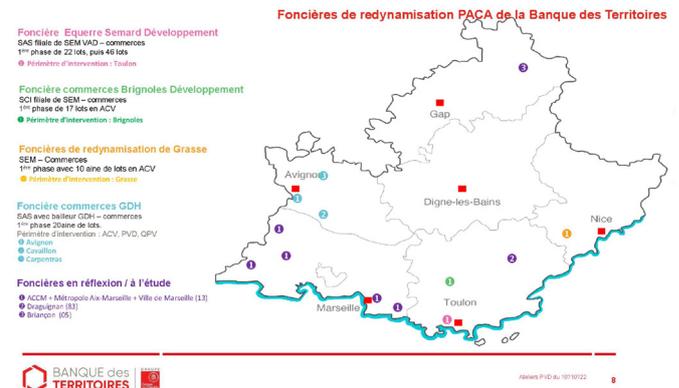
PRÉSENTATION DES AMBITIONS SUR LES « FONCIÈRES DE REDYNAMISATION »

Morgane JACINTO et Behar BENAÏSSA, Banque Des Territoires

Les foncières de redynamisation sont un outil puissant pour mettre en œuvre une stratégie de revitalisation commerciale.

La mise en place d'une telle structure implique le respect de plusieurs étapes. En premier lieu la réalisation d'un diagnostic est une étape cruciale pour définir la faisabilité, la stratégie, les enjeux. Il est crucial pour cibler les outils les plus adaptés. Plusieurs types de foncières existent. Celles territoriales sont constituées par des actionnaires locaux. Elle vise une approche globale multithématique pour la revitalisation du centre. Les foncières thématiques ou commerciales visent uniquement à porter des commerces. Le choix entre ces deux modèles dépend des enjeux. La foncière est un outil exigeant dont le modèle économique implique un potentiel suffisant. L'étape suivante est de définir le portefeuille des actifs, lequel doit être suffisant et s'inscrire dans un périmètre défini. En effet, des compétences sont nécessaires. Elles induisent un budget de fonctionnement qui nécessite assez d'actifs pour justifier la pertinence de l'outil. Les loyers perçus doivent être suffisants pour financer le fonctionnement de la foncière et rembourser les emprunts.

Dans les PVD, le volume d'actifs n'est pas toujours suffisant. Un modèle innovant est, depuis fin 2022 ouvert à l'expérimentation, il s'agit de la micro foncière. Les micro-foncières s'organisent comme des filiales d'une foncière existante. Cela permet de mutualiser les moyens et les coûts par un contrat de prestation. Un modèle de ce type a été développé en Occitanie.



Foncières de redynamisation en région PACA © BANQUE DES TERRITOIRES

VERS UNE EXPÉRIMENTATION DE MICRO FONCIÈRE

Une première à titre expérimentale dans le Vaucluse : la constitution d'une « foncière Commerces » avec la Banque des Territoires, et la Caisse d'Épargne.

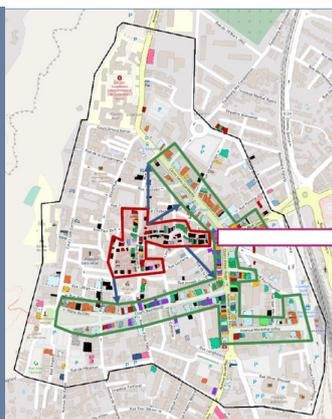
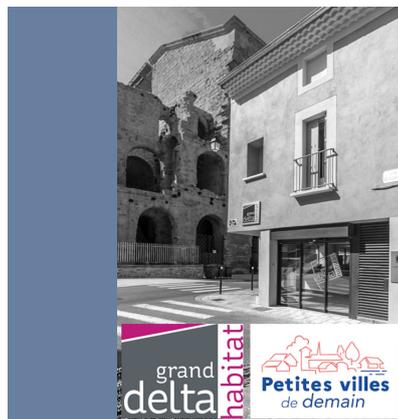
Un projet innovant et unique qui met en synergie les compétences d'une Coop/HLM et d'une foncière commerces de revitalisation.

3 innovations :

- Traiter de manière cohérente une opération à l'échelle de l'îlot et du parcours marchand,
- Assurer un débouché aux logements en étage,
- S'appuyer sur l'expertise de Grand Delta Habitat en matière de conduite d'opérations garant de l'autonomie de la foncière.



Constitution d'une Foncière Commerces avec la BANQUE DES TERRITOIRES ET LA CAISSE D'ÉPARGNE © BANQUE DES TERRITOIRES



- Secteur d'intervention**
- Dispositif Action Cœur de Ville et OPAH-RU
 - Intervention localisée sur un parcours marchand rue de la République (en rouge)
- Une maîtrise foncière déjà forte**
- Secteur d'intervention de l'EPF conventionné : 12 acquisitions
 - Acquisitions réalisées en directe par la Ville



- Acquisitions partielles
Acquisitions EPF
Acquisitions réalisées par l'EPF PACA
Acquisitions en cours par l'EPF PACA
Acquisitions à négocier par l'EPF PACA
- Acquisitions Ville
Acquisitions réalisées par la Ville de Cavaillon
Acquisitions des locaux commerciaux par la Ville de Cavaillon
Acquisitions à négocier par la Ville de Cavaillon

DEMARCHES INNOVANTES POUR FAVORISER L'ATTRACTIVITE

SUITE À LA DÉSSERTIFICATION DU CENTRE ANCIEN DE MONTEUX PAR LA POPULATION ET LES ACTIVITÉS, LES ÉLUS SE SONT MOBILISÉS POUR PORTER UNE STRATÉGIE DU CHANGEMENT ET REDONNER DE LA VIE À LEUR CENTRE

VISITE GUIDÉE DU CENTRE-ANCIEN DE MONTEUX - LA TRAVERSÉE DES ARTS

Par Christian GROS, Maire de Monteux, Président de la CA des Sorgues du Comtat
 Xavier SIMON, Directeur de la SPL Territoire 84
 Jérôme NOUZARET, Directeur de l'aménagement, ville de Monteux
 Mathieu ROCHE, Grand Delta Habitat

L'après-midi a donné lieu à une visite sur site commentée par monsieur **Christian GROS**. Elle a permis d'échanger avec les artistes installés sur la partie réalisée de la traversée des arts, et de recueillir des témoignages sur leur vécu et les avantages du foisonnement des différents ateliers.

Un arrêt au polychrome, en présence des services techniques de la ville et du directeur de la SPL, **Xavier SIMON**, a permis de présenter le projet de manière plus technique avec ses aspects financiers, suivi d'un temps de questions réponse avec les chefs de projet.

La visite s'est poursuivie sur la deuxième phase de la traversée des arts, en cours de réalisation. Elle a donné à voir les intentions de la commune sur la poursuite du projet, avec un arrêt commenté de l'opération Grand Delta Habitat, opération de rénovation d'habitat en présence de **Mathieu ROCHE**.

