

LATTS | LABORATOIRE TECHNIQUES TERRITOIRES ET SOCIÉTÉS

Université Gustave Eiffel

De la dévitalisation à la revitalisation des centres-bourgs : agir face à la vacance

Journée « Démarche - Fini la vacance ! » -
CAUE de l'Ardèche
Yoan Miot

Cadre de l'intervention

Quinze ans de travail sur les processus de **dévalorisation** et de **déclin** en France :

- Thèse réalisée en CIFRE au sein d'une collectivité ;
- Recherche-action avec des collectivités ;
- Programme de recherche ANR

Exploration de villes **allant de l'échelon métropolitain au bourg rural** en Hauts-de-France, Grand-Est et Auvergne-Rhône-Alpes

Une posture : un chercheur en géographie s'intéressant à l'économie politique de la production urbaine, c'est-à-dire à la manière dont l'activité de production urbaine (re)distribue des ressources économiques, politiques, sociales entre acteurs ;

Plan
de l'intervention

A – La dévitalisation des centres-bourgs : trajectoires et formes

1 – Approche géographique des trajectoires d'évolution des centres-bourgs

2 – La vacance, comme emblème du « crise systémique de l'habiter » (Paddeu, 2015)

3 – La vacance de logements en Ardèche, quelques éléments de cadrage

B – La revitalisation des centres-bourgs face à la vacance : une pratique fragile

1 – L'importance d'une coalition d'acteurs publics portant un projet

2 – Du définir au faire advenir, l'enjeu d'une maîtrise d'ouvrage rurale

A.

La dévitalisation des centres-bourgs : formes et trajectoires

1/ Approche géographique des trajectoires d'évolution des centres-bourgs

- **53%** des communes labellisés PVD connaissent des formes de **décroissance** dans la durée et **37%** connaissent une **croissance** de l'emploi et démographique **supérieure à la moyenne nationale ;**

- **Deux causes entremêlées :**

  - 1/ Les effets de la seconde transition démographique, notamment sur la dernière période (1999-2018)
  - 2/ Les effets des changements dans la division spatiale de la production et de la consommation à l'échelle nationale :
    - Rôle majeur de la désindustrialisation dans les trajectoires de décroissance
    - Rôle majeur de l'économie résidentielle, liée à la périurbanisation et à la captation des flux de tourisme et de retraites dans la croissance, devenu fragile depuis 2013 ;

		Décroissance	Croissance supérieure à la moyenne nationale
		1982-2018	1982-2018
Population et emploi		**442**	**344**
Evolution de l'emploi	Activités productives	413	305
	Economie résidentielle	407	301
	dont désindustrialisation et économie résidentielle	378	264

	Taux de pauvreté
Croissance de l'émploi supérieure à la moyenne	14.80
Croissance démographique et de l'emploi supérieure à la moyenne	12.15
Croissance démographique supérieure à la moyenne	11.53
Décroissance de l'emploi	14.59
Décroissance de l'emploi et démographique	18.79
Décroissance démographique	18.12
Proche de la moyenne	14.83
Communes labellisées PVD	15.23

Emploi		**102**	**160**
Evolution de l'emploi	Activités productives	92	147
	Economie résidentielle	74	93
	dont désindustrialisation et économie résidentielle	64	80
Changement démographique	Solde naturel négatif	61	103
	Solde migratoire négatif	30	31
	dont soldes naturel et migratoire négatifs	0	13
Ensemble		**842**	**584**

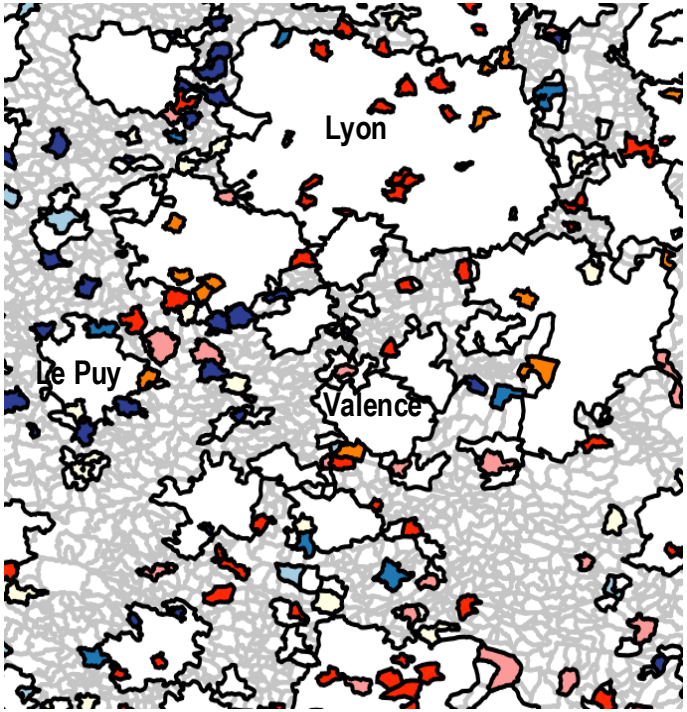
Les centres-bourgs, une catégorie hétérogène ne pouvant se réduire à l'idée fausse de la « France périphérique »

1/ Approche géographique des trajectoires d'évolution des centres-bourgs

- Une analyse des trajectoires d'évolution démographique et d'emploi entre 1982 et 2018 des communes inscrites dans le programme PVD

Légende

- Croissance démographique et de l'emploi supérieure à la moyenne
- Croissance démographique supérieure à la moyenne
- Croissance de l'emploi supérieure à la moyenne
- Décroissance démographique
- Décroissance de l'emploi
- Décroissance de l'emploi et démographique
- Evolution dans la moyenne
- Aires urbaines
- Limites communales



2/ La vacance, emblème d'une « crise systémique de l'habiter » (Paddeu, 2015)

- La **vacance résidentielle**, une chaîne de vacance étroitement liée à la (sur)-production neuve

	1982-2018			1999-2018		
	Evolution du parc	Evolution du nombre de ménages	Evolution de la vacance	Evolution du parc	Evolution du nombre de ménages	Evolution de la vacance
Croissance de l'émploi supérieure à la moyenne	48%	44%	83%	20%	19%	77%
Croissance démographique et de l'emploi supérieure à la moyenne	98%	103%	80%	41%	42%	77%
Croissance démographique supérieure à la moyenne	63%	72%	94%	24%	32%	92%
Décroissance de l'emploi	37%	35%	98%	14%	17%	89%
Décroissance de l'emploi et démographique	18%	8%	93%	7%	2%	86%
Décroissance démographique	29%	19%	106%	13%	6%	87%
Proche de la moyenne	44%	36%	93%	19%	16%	90%
Communes PVD	**47%**	**41%**	**91%**	**19%**	**18%**	**85%**

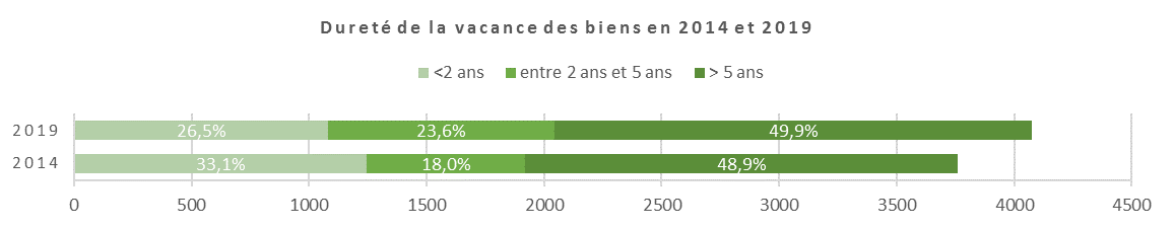


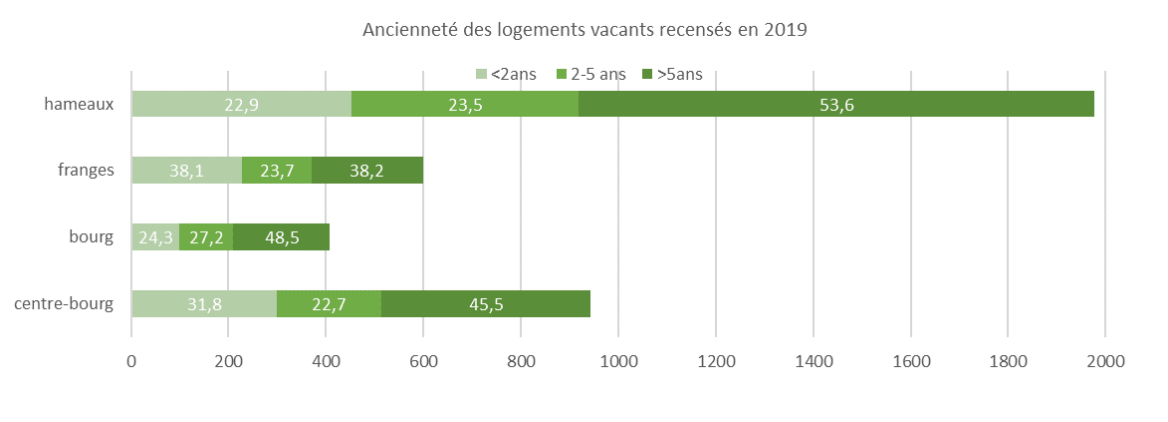
2/ La vacance, emblème d'une « crise systémique de l'habiter » (Paddeu, 2015)

- Dans les communes de centres-bourgs en décroissance, une **vacance croissante et dont la dureté augmente**

- Une **vacance touchant tous les types d'espaces**

Le cas d'Ambert-Livradois-Forez





Source : Dubeaux et Miot à partir des Fichiers Fonciers, 2014 et 2019

2/ La vacance, emblème d'une « crise systémique de l'habiter » (Paddeu, 2015)

- La **vacance commerciale**, un processus croissant et multifactoriel
    - 1/ Un affinage de l'offre commerciale sous les effets de la croissance de la consommation dématérialisée (Madry, 2020) ;
    - 2/ Des stratégies de groupes délaissant les plus petites villes où la croissance des chiffres d'affaires est tirée par la valeur locative et l'immobilier (Madry, 2016 et Pontecaille, 2020) ;
    - 3/ Un vieillissement et un départ à la retraite massif des commerçants provoquant :
        - Des difficultés de transmission des locaux
        - Des stratégies de rétention face à des valeurs locatives ou vénales trop faibles au regard de la retraite



2/ La vacance, emblème d'une « crise systémique de l'habiter » (Paddeu, 2015)

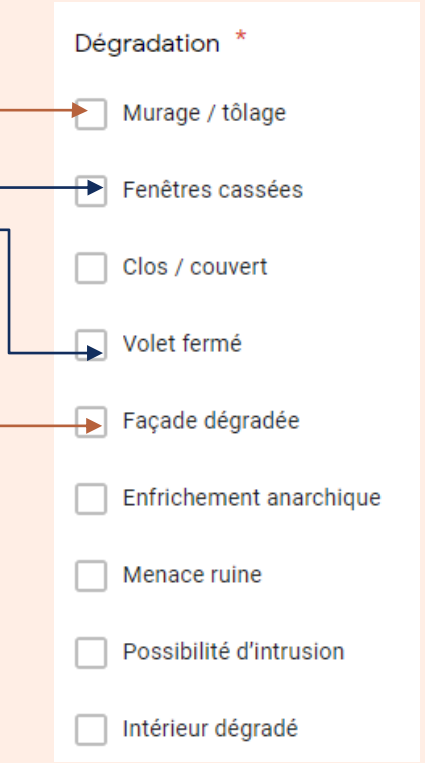
- L'importance des **friches d'activités :**
    - **Friches liées à l'activité agricole** : granges, lieux de stockage et anciennes fermes liées à la réduction drastique du nombre d'exploitants agricoles (354 174 exploitants agricoles en 2022 contre 1 016 800 en 1990) ;
    - **Friches liées au déclin de l'activité industrielle :** une dimension particulièrement importante alors que les sites industriels ruraux sont les plus fragiles (90 000 à 150 000ha au niveau national – CEREMA, 2022)
    - **Des friches en développement rapide :** les friches touristiques, notamment en moyenne montagne



2/ La vacance, emblème d'une « crise systémique de l'habiter » (Paddeu, 2015)

- **Approcher les effets de la vacance sur le cadre de vie :** le cas du travail mené à Ambert-Livradois-Forez
    - Conduite d'un relevé de terrains complémentaires aux données Fichiers Fonciers dans une perspective de :
        - Détrompage ;
        - D'exploration de la dureté de la vacance ;
        - D'exploration des effets sur le cadre de vie

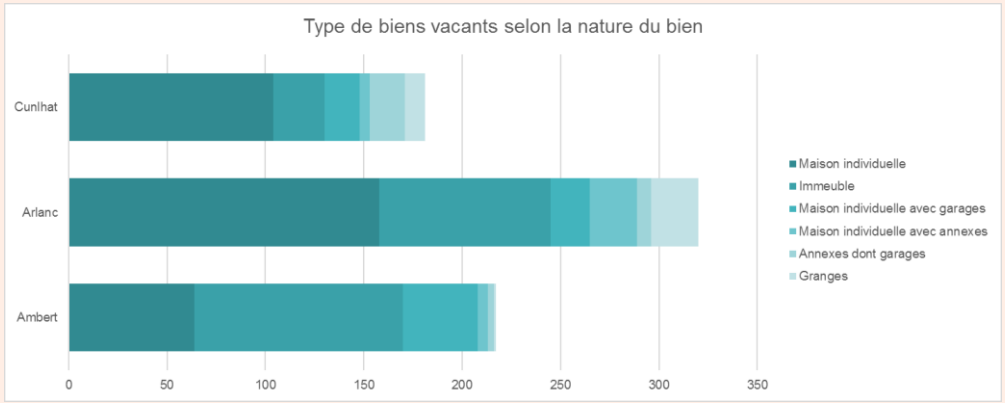




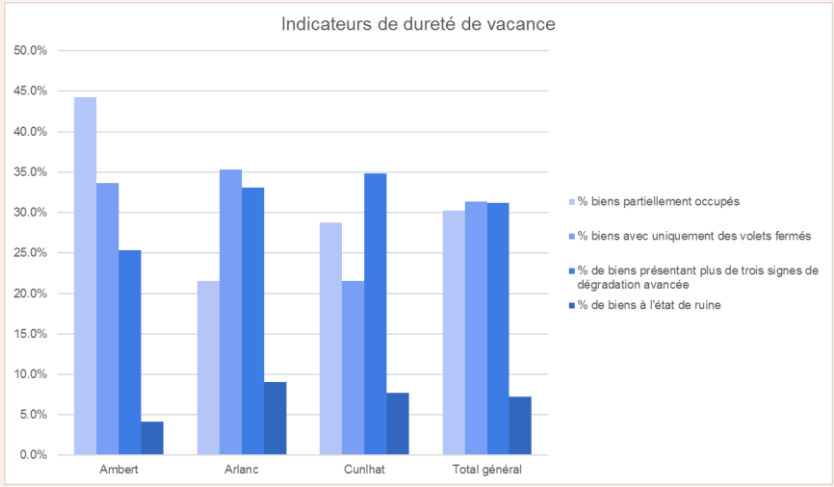
Source : relevé de terrains, 2021

2/ La vacance, emblème d'une « crise systémique de l'habiter » (Paddeu, 2015)

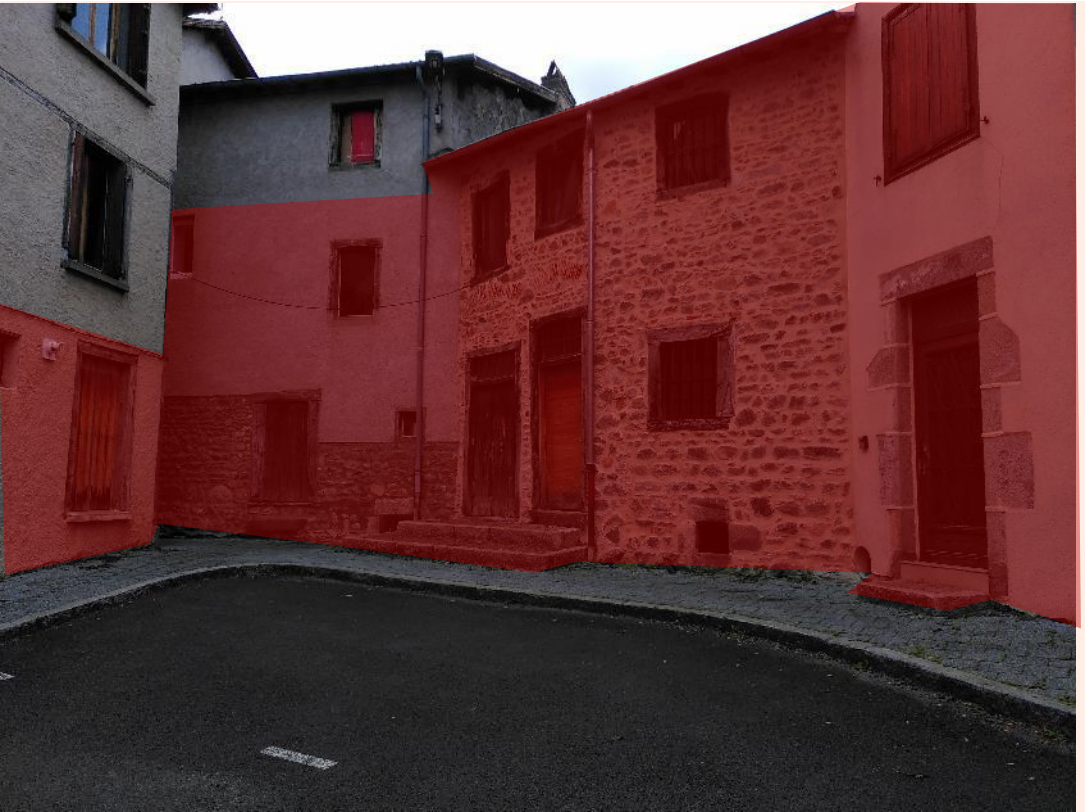
- Un relevé de terrains soulignant la diversité des formes de vacance et l'importance de la dégradation du cadre de vie



Source : relevé de terrains, 2021



2/ La vacance, emblème d'une « crise systémique de l'habiter » (Paddeu, 2015)



- Un effet « volets fermés »
    - Le cas de biens peu dégradés

Source : relevé de terrains, 2021

2/ La vacance, emblème d'une « crise systémique de l'habiter » (Paddeu, 2015)



- Un effet « volets fermés »
  - Le cas des anciens bâtiments agricoles

Source : relevé de terrains, 2021

2/ La vacance, emblème d'une « crise systémique de l'habiter » (Paddeu, 2015)



- Des biens vacants de longue durée dégradés rendant visible le déclin du centre-bourg
    - Cas n°1 un bien moyennement dégradé

Fenêtres cassées

Menuiseries dégradées

Ancien rez-de-chaussée commercial abandonné

Façade en état moyen

Source : relevé de terrains, 2021

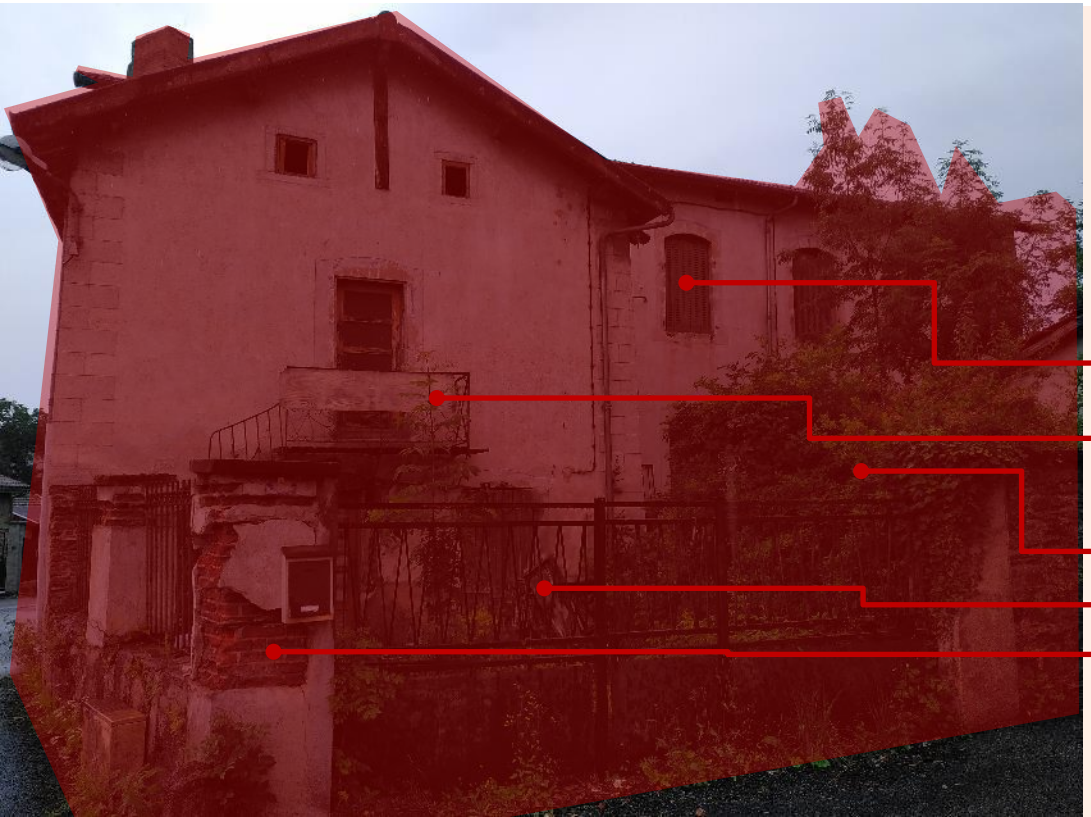
2/ La vacance, emblème d'une « crise systémique de l'habiter » (Paddeu, 2015)



- Des biens vacants de longue durée dégradés rendant visible le déclin du centre-bourg
    - Cas n°2 : un rez-de-chaussée rendant la vacance particulièrement visible pour le piéton

Source : relevé de terrains, 2021

2/ La vacance, emblème d'une « crise systémique de l'habiter » (Paddeu, 2015)

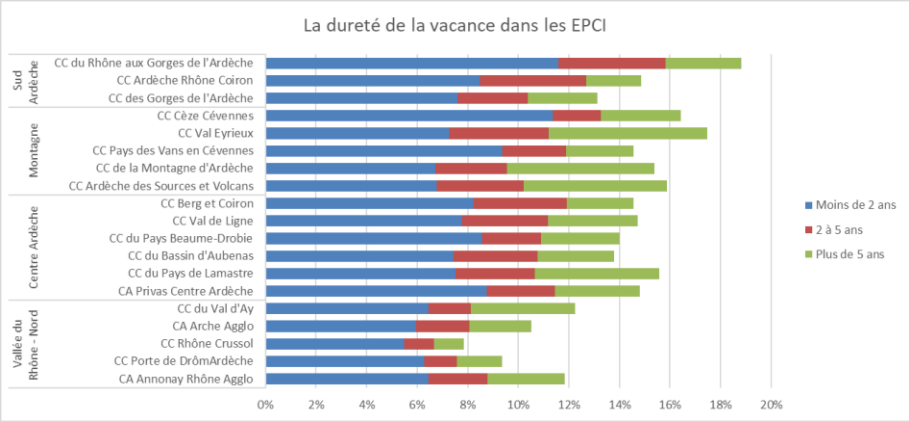


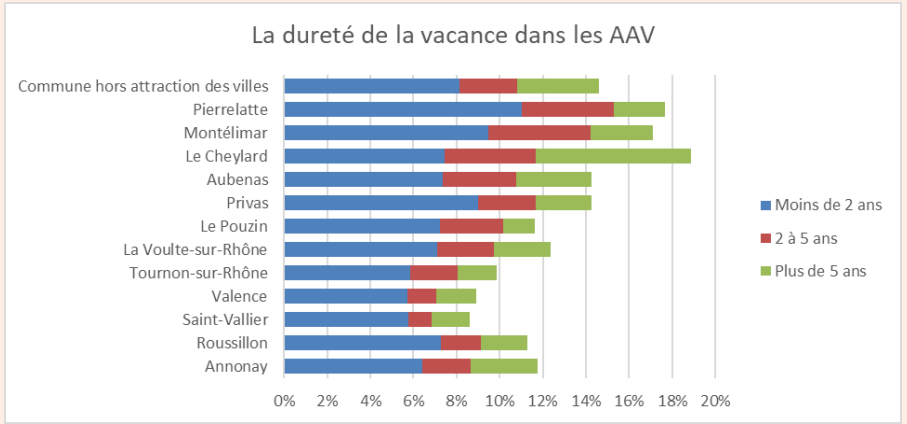
- Des biens vacants de longue durée dégradés rendant visible le déclin du centre-bourg
    - Cas n°3 : un bien très dégradé

Source : relevé de terrains, 2021

3/ La vacance en Ardèche, quelques éléments de cadrage

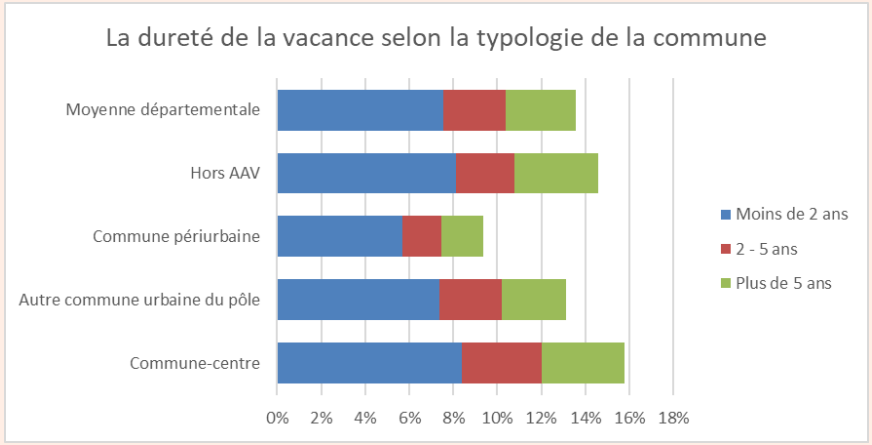
- La dureté de la vacance par EPCI et AAV

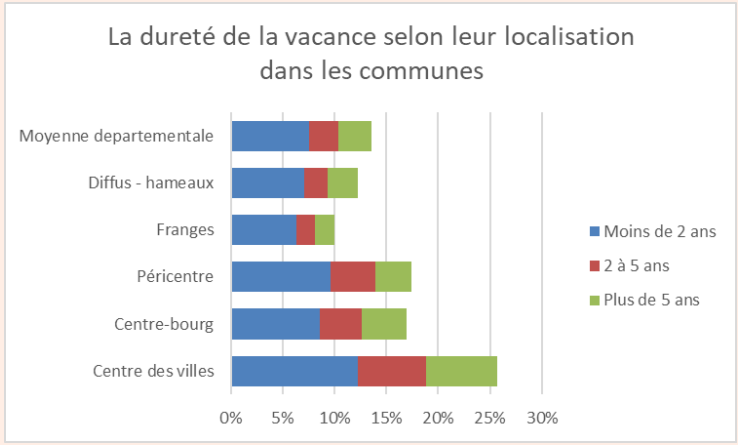




3/ La vacance en Ardèche, quelques éléments de cadrage

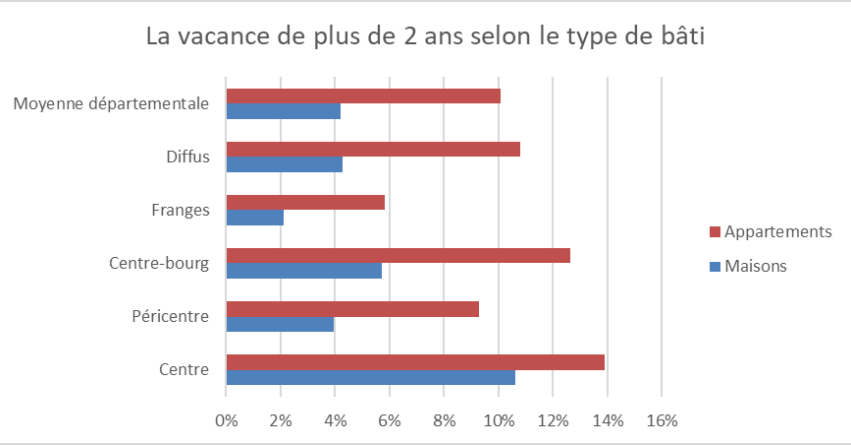
- La dureté de la vacance par types de communes et localisation dans la commune

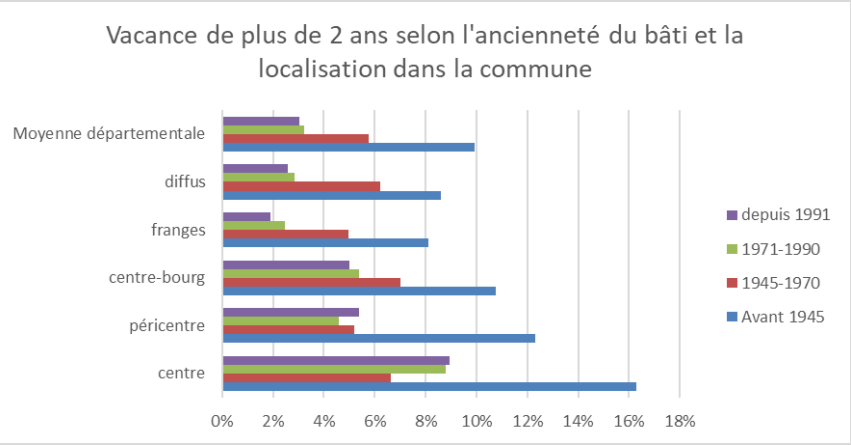




3/ La vacance en Ardèche, quelques éléments de cadrage

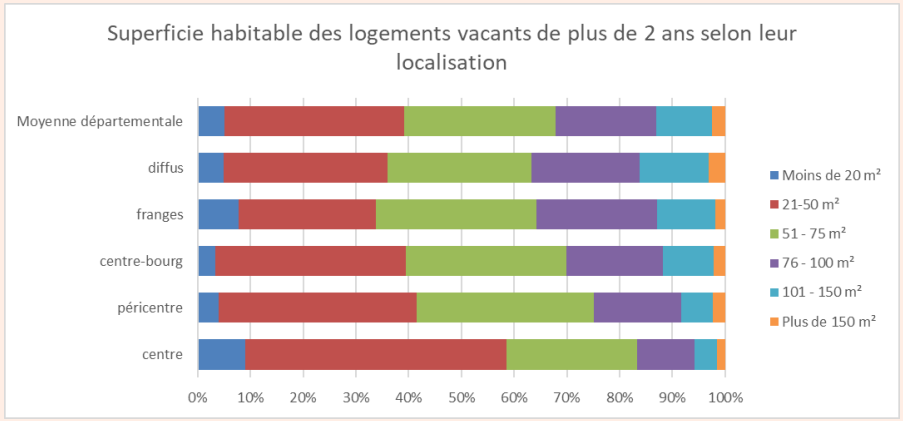
- Quelques indicateurs sur les caractéristiques des biens vacants et de leurs propriétaires

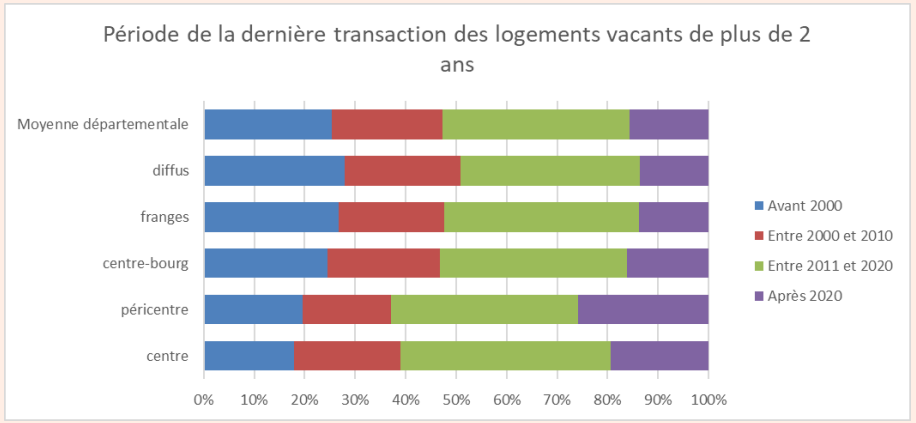




3/ La vacance en Ardèche, quelques éléments de cadrage

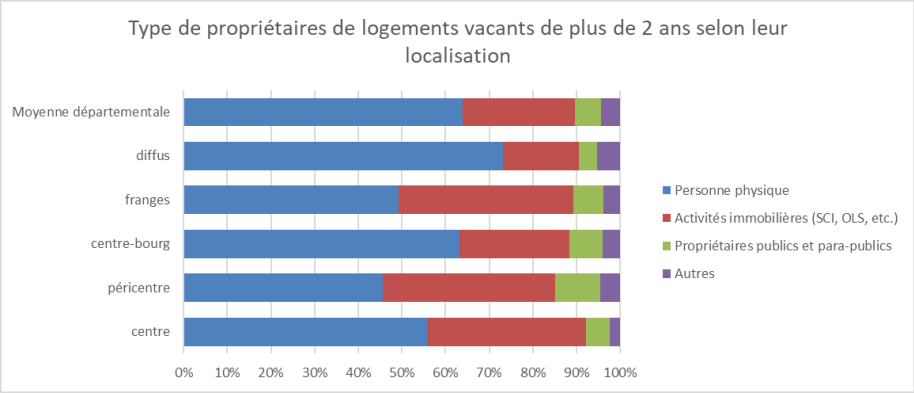
- Quelques indicateurs sur les caractéristiques des biens vacants et de leurs propriétaires

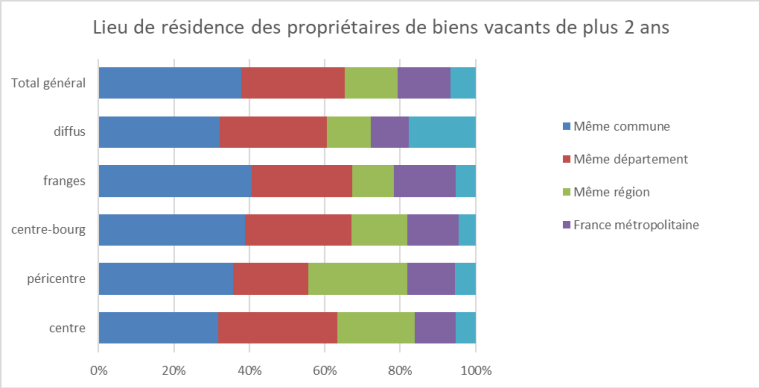




3/ La vacance en Ardèche, quelques éléments de cadrage

- Quelques indicateurs sur les caractéristiques des biens vacants et de leurs propriétaires





B.

La revitalisation des centres-bourgs face à la vacance : une pratique fragile

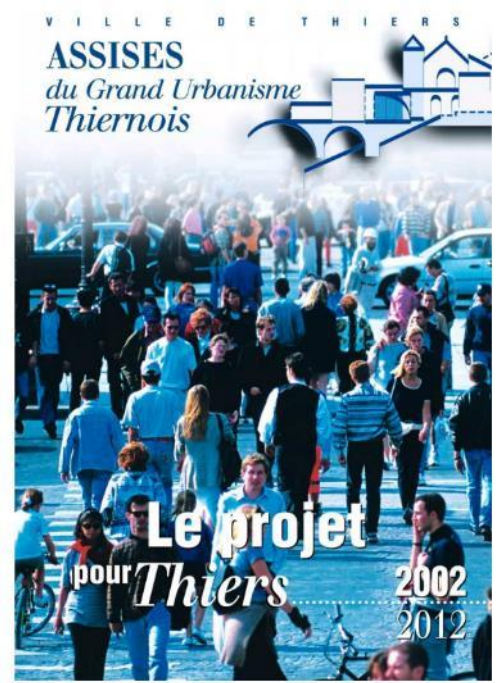
1/ L’importance des coalitions d’acteurs publics portant le projet

- L’urbanisme dans les petites villes et les communes rurales : un contexte d’action singulier
    - L’urbanisme, une pratique et des cadres politiques, techniques, juridiques et financiers, pensés par et pour les villes et leurs problèmes ;
    - Les communes rurales et les petites villes : des caractéristiques singulières pour l’urbanisme et la revitalisation ;
        - Proximité entre élu.es et population, conduisant à une très frilosité à intervenir sur les droits de propriété
        - Une ingénierie technique limitée, tant dans les communes que dans les intercommunalités, et une absence d’acteurs spécialisés dans la levée des conditions de faisabilité des projets ;
        - La revitalisation, une action particulièrement complexe à l’articulation de multiples secteurs d’action publique ;
        - Faiblesse des moyens financiers et une grande dépendance aux cadres techniques et financiers supra-locaux.

1/ L'importance des coalitions d'acteurs publics portant le projet

- Dans ce contexte, l'enjeu stratégique de la mise en place d'une coalition d'acteurs publics portant le projet de revitalisation

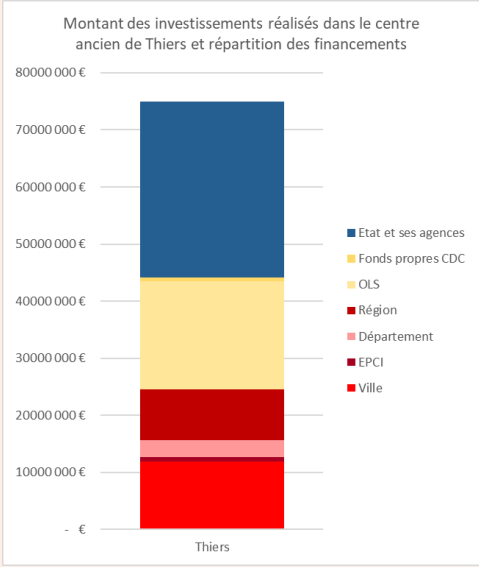
- **Le cas de Thiers**
  - Lancement d'un projet de revitalisation du centre ancien au début des années 2000
    - Rôle d'une alternance politique permettant la mise à l'agenda et la politisation de la question de la dévitalisation
      - Un temps de travail participatif pour construire une vision stratégique tant du problème que des formes de solution
      - Depuis, des acteurs politiques et techniques alignés, dans la durée, malgré des changements politiques
    - Un travail pour aller chercher des financeurs :
      - L'obtention d'un projet dérogatoire de l'ANRU en 2005 puis en 2015 ;
      - Action Cœur de Ville en 2018

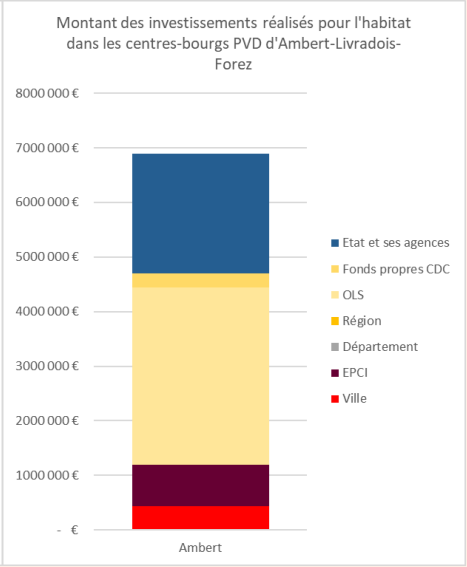




2/ Du définir au faire advenir, l'enjeu d'une maîtrise d'ouvrage rurale

- Une fragilité : l'importance des financements supra-locaux
    - **Des montants d'investissements publics par habitants massifs** : 37 960€ à Thiers et 17 734€ à Ambert, supérieurs à ceux de la Politique de la Ville (15 739€ par habitants en moyenne dans le cadre du PNRU et NPNRU)
    - Des financements portés seulement à 20% par le bloc communal, pouvant créer **une forme de dépendance aux logiques d'action d'acteurs extérieurs**
    - Des **actions fragiles** dans le contexte de réduction des dépenses publiques





2/ Du définir au faire advenir, l'enjeu d'une maîtrise d'ouvrage rurale

- Revitaliser dans les petites villes et les espaces ruraux : **deux modes d'action principaux ;**
  - **1/ Conduire de petites opérations d'aménagement pour adapter le centre aux évolutions socio-démographiques**



Îlot Gouttefangeas à Olliergues – source : Auteurs, 2020



Îlot Henri IV à Ambert – source : Auteurs, 2020



2/ Du définir au faire advenir, l'enjeu d'une maîtrise d'ouvrage rurale

- Revitaliser dans les petites villes et les espaces ruraux : **deux modes d'action principaux ;**
    - **2/ Stimuler l'initiative privée dans un contexte de faibles ressources techniques et financières**



Le bistrot de la Halle, Tours-sur-Meymont



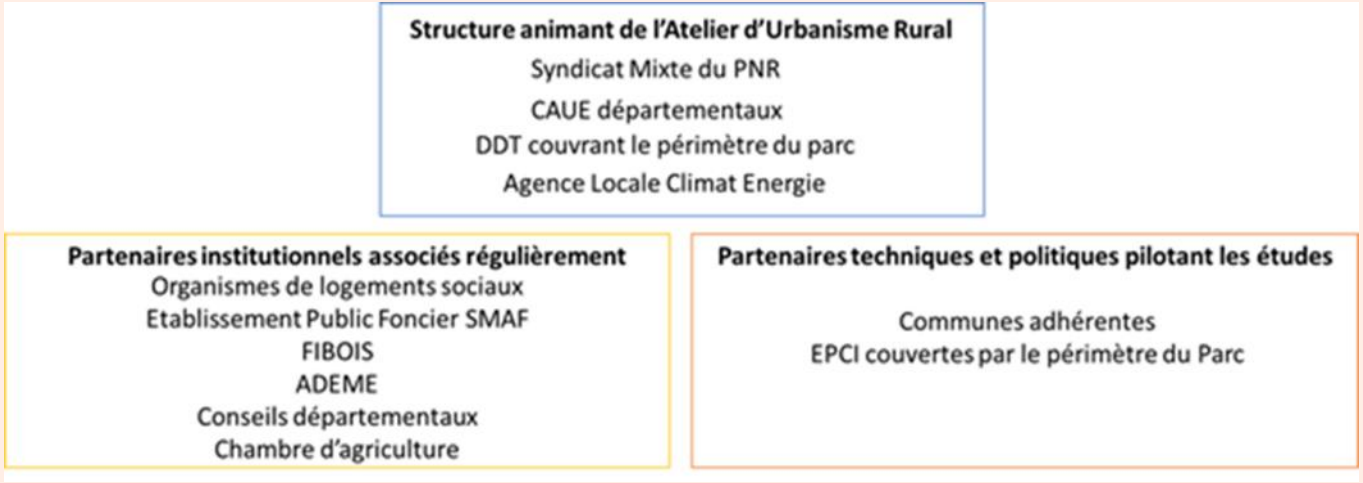
Les Lococotiers, tiers-lieu à Ambert

2/ Du définir au faire advenir, l'enjeu d'une maîtrise d'ouvrage rurale

- Revitaliser dans les petites villes et les espaces ruraux : **deux modes d'action principaux ;**
    - **2/ Stimuler l'initiative privée dans un contexte de faibles ressources techniques et financières**
        - **Changer le regard de la population sur le devenir du centre par des dispositifs participatifs et de co-construction ;**
        - **Produire de la connaissance les propriétaires des espaces vacants ;**
        - **Mobiliser les instruments juridiques de l'intervention foncière de manière stratégique et dans une perspective de négociation ;**
        - **S'appuyer sur les financements de l'ANAH pour solvabiliser des propriétaires souvent modestes ;**

2/ Du définir au faire advenir, l'enjeu d'une maîtrise d'ouvrage rurale

- Organiser une maîtrise d'ouvrage urbaine et l'adapter au contexte singulier des petites villes et des espaces ruraux : le cas de l'**Atelier d'Urbanisme Rural en Livradois-Forez**



Conclusion

1/ La dévitalisation, un processus qui n'est pas le propre des petites villes et des centres-bourgs

- Un processus inscrit dans la division spatiale de la production et de la consommation ;
- Un processus qui s'explique par la seconde transition démographique ;
- La vacance, un problème urbain majeur

2/ La revitalisation des petites villes et des espaces ruraux

- Une politique qui reste massive lorsque les financements arrivent à être croisés, pouvant créer cependant une dépendance aux logiques d'action d'acteurs extérieurs ;
- L'importance de construire une vision stratégique du territoire et d'aligner dans la durée les acteurs publics ;
- Constituer une maîtrise d'ouvrage rurale.