

Étude sur la revitalisation des centres-bourgs

Synthèse des problématiques et des pistes d'action

LOGEMENT



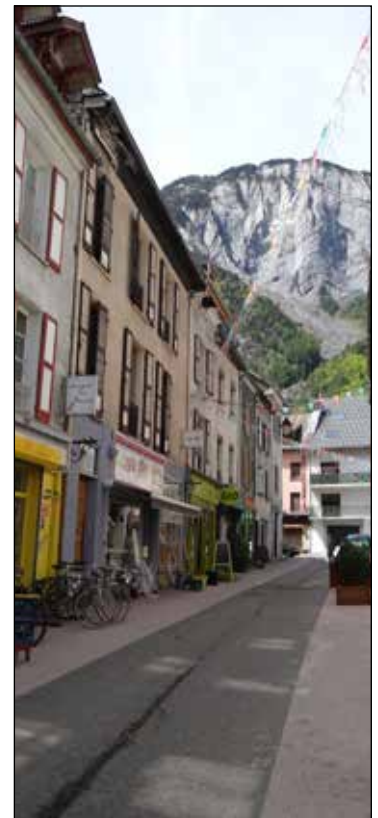
SAINT-MARCELLIN - Habitat de faubourgs vacant et vétuste

COMMERCES



BEUREPAIRE - Commerce vacant et dégradé sur l'Avenue Victor Hugo

DÉPLACEMENTS



LE BOURG D'OISANS - Rue de Viennois requalifiée

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS



MENS - La médiathèque intercommunale

ESPACES PUBLICS



LES AVENIÈRES VEYRINS-THUELLIN - Place de Bacchus, entrée de ville routière

PATRIMOINE



MENS - L'église

STATIONNEMENT



ROUSSILLON - Place du Château : espace de stationnement et espace public

LOGEMENT > problématiques

Du fait de l'**origine historique du bâti et de l'ancienneté du découpage parcellaire**, la structure foncière et immobilière des centres-bourgs est complexe. **Cela rend l'identification des propriétaires et la rénovation des logements difficiles.**

L'habitat occupe une grande part du tissu urbain des centres-bourgs. Cependant, **nombre de logements occupés sont vétustes et présentent des problèmes d'isolation thermique.** Ils ne répondent pas aux normes d'accessibilité (bien que la réglementation n'oblige pas la mise aux normes des logements privés), ni au confort et aux besoins de la population. Une part importante des **propriétaires n'investit pas dans l'entretien et la valorisation de leur logement, provoquant une forte dégradation et une paupérisation des biens immobiliers.** Cela induit une **faible attractivité pour le parc de logements anciens.**

L'offre immobilière est peu diversifiée, ce qui se traduit par une carence de certains types de logement, comme des petits appartements en locatif et des logements sociaux. Face au vieillissement de la population, il y a une forte demande pour les personnes âgées. Les jeunes actifs, et les personnes vivant seules peinent également à trouver un logement. Les centres-bourgs ont actuellement des **difficultés à répondre aux besoins du parcours résidentiel** de l'ensemble de la population.

La vacance de logements prononcée est caractéristique de la dévitalisation. Elle est plus ou moins importante mais toujours visible dans les centres-bourgs. **Elle concerne souvent un bâtiment dans son intégralité, et est donc souvent associée à la vacance du commerce qui est en rez-de-chaussée, avec une entrée unique.** Le propriétaire est souvent l'ancien commerçant, qui exerçait son activité au rez-de-chaussée et qui avait son habitation en étage. Le fait que le bâtiment appartienne à un seul et même propriétaire est un facteur bloquant. Ces constats ont été observés dans tous les centres-bourgs de l'échantillonnage.

Les biens vacants peuvent être en vente ou en location, mais à des prix souvent surestimés pour les prestations offertes, ce qui bloque la transaction. Ce sont parfois aussi des **biens sans maître**, où le propriétaire est inconnu ou disparu, ce qui rend très difficile leur rénovation et leur mise sur le marché immobilier.

Certains centres-bourgs ont **une part importante de résidences secondaires ou d'hébergements touristiques**, comme à Mens et au Bourg d'Oisans. Du fait de la saison hivernale (stations de ski à proximité), le Bourg d'Oisans connaît le **phénomène des "lits chauds" et des "lits froids" avec le logement des saisonniers.** Ces constats spécifiques liés au **phénomène de saisonnalité créent des centres "en sommeil" et nuit à leur dynamisme.** Cependant, il y a un **manque d'hébergements de passage pour l'accueil des touristes.**



BEUREPAIRE - Bâtiments du tissu urbain ancien dégradés et vétustes

Philippe MIGNOT, maire de Beurepaire

« La difficulté que nous avons c'est la rénovation de l'habitat dans le centre-bourg. D'une part, parce que le découpage des tènements fonciers est très ancien, la première charte de la ville date de 1309. C'est enchevêtré et compliqué, et il y a des successions vacantes. De ce problème naissent d'autres problèmes, c'est que les difficultés de logement en centre-bourg et leur mauvaise qualité induisent des habitants à pouvoir d'achat réduit et du commerce de proximité en souffrance. »

Frédéric CARAZ, cabinet du maire de Beurepaire

« Il y a un vrai problème d'accès à la propriété en centre-ville. Pour un couple qui veut s'installer et acheter un appartement pour ne pas avoir à s'occuper des extérieurs, à Beurepaire l'offre est inexistante. »



BEUREPAIRE - Bâtiments du tissu urbain ancien dégradés et vétustes sur l'Avenue Victor Hugo

Jean-Michel REVOL, maire de Saint-Marcellin

« La vacance du logement dans le centre-ville et la nécessité de réhabiliter du bâti ancien sont des faiblesses. Un peu plus de 500 logements sont vacants, surtout dans le privé. L'adaptation des logements aux besoins actuels des habitants passe par la mise en place d'ascenseurs. Ces dernières années le fait de perdre des habitants a eu des effets négatifs sur la consommation en centre-ville. »



SAINT-MARCELLIN - Coexistence dans un même bâtiment de la vacance commerciale au rez-de-chaussée et de la vacance des logements aux étages



SAINT-MARCELLIN - Habitat de faubourgs vacants

Bernard COQUET, maire de Mens

« Avant de commencer de grandes études, j'ai voulu tester l'intérêt des propriétaires pour vérifier s'il était pertinent de lancer des opérations de réhabilitation des logements dans le centre historique.

Nous avons envoyé 220 lettres à tous les propriétaires connus, précisant qu'on était en train de requalifier les espaces publics pour rendre le village plus attractif, mais que cela serait complété par une opération de réhabilitation de l'habitat ancien, sur plusieurs années, qui se trouve dans la zone qui va être valorisée par un plan pluri-annuel. C'est très récent, j'ai fait ça avec l'aide de Soliha pour le questionnaire. Le taux de taux de réponse a été de 50%, je ne m'attendais pas à ce résultat, c'est positif. Les deux-tiers des propriétés se répartissent dans le cœur historique et le tiers restant se partage entre les deux faubourgs. Un peu plus des 3/5 sont des résidences principales et 2/5 sont des résidences secondaires. La moitié des propriétaires ont pour projet de faire des travaux extérieurs d'isolation, de ravalement de façade, de porte, de fenêtres, plus rarement de toiture. J'ai la base suffisante pour organiser une première réunion avec eux, et les financeurs potentiels : le Département, l'OPAC, la SDH (Société Dauphinoise pour l'Habitat), Soliha, WF. S'il en reste quinze susceptibles de faire des travaux visibles ce sera une réussite, pour faire de l'habitat et du logement temporaire, éventuellement du gîte. »



BEAUREPAIRE - Réhabilitation d'un bâtiment ancien, et division en logements collectifs



BEAUREPAIRE - Bâtiments d'habitat ancien rénovés, dont les façades ont été ravalées. La mixité logement/commerce est également respectée.

Philippe MIGNOT, maire de Beaurepaire

« Nous souhaiterions avoir des logements qui proposent des prestations plus qualitatives, et qui soient accessibles dans de bonnes conditions. Sur l'hypercentre nous avons sollicité EPORA puisque nous faisons partie du périmètre. L'objectif est de re-densifier le centre-bourg en terme d'habitat, avec des prestations qui permettent aux personnes plus âgées, qui ont peut-être un pouvoir d'achat un petit peu plus élevé, de pouvoir acquérir ou louer. »

Thierry ANGELIER, Directeur Général des Services de la commune de Saint-Marcellin

« Actuellement nous en sommes à la phase PADD du PLU, ce qui nous permet de donner des orientations pour revitaliser. Nous réfléchissons à ne pas développer de nouveaux logements au-delà du premier périmètre du centre dans les premières phases d'application du PLU, et ensuite nous irons plus loin dans le périmètre. »



SAINT-MARCELLIN - Concentration de l'habitat dans le centre-bourg

LOGEMENT

> pistes d'action

> Pour résoudre la vacance

- mener une concertation avec les propriétaires
- retrouver les propriétaires pour que la municipalité négocie l'acquisition de bâtiments ou de tenements fonciers
- réaliser des enquêtes auprès des propriétaires sur la nature de la propriété et leurs attentes : exemple du maire de Mens
- inciter à la dissociation de la domanialité des commerces et des logements afin de répartir la responsabilité ou l'investissement
- taxer les locaux vacants dans certains cas
- favoriser le renouvellement de l'habitat et réduire les surfaces constructibles dans les hameaux éloignés du centre-bourg via la planification et le PLU
- favoriser la remise sur le marché immobilier des logements vacants afin de stopper la désertification du centre-bourg (cf. piste d'action commerces : partenariat SEMCODA Avenières Veyrins-Thuellin)

> Pour réhabiliter les biens vétustes et renforcer l'attractivité du centre-bourg

- améliorer l'aspect esthétique et visuel des centres-bourgs, via des campagnes de ravalement de façade : outils OPAH par l'ANAH
- créer de l'hébergement de passage pour l'accueil des touristes (favoriser l'investissement privé, créer un gîte communal, un camping municipal)
- amener une nouvelle population avec des actions de densification sur du foncier disponible ; ou en construisant de nouveaux logements en centre (ex. Place de la Liberté aux Avenières Veyrins-Thuellin) ou à sa périphérie immédiate en réalisant des greffes urbaines ; reconstruire sur de l'existant ; densifier les dents creuses
- diversifier l'offre immobilière en proposant plus de locatif, de petits logements, de logements sociaux, ainsi que de l'accession à la propriété
- multiplier les typologies de logements et les statuts d'occupation en réhabilitant du bâti ancien, parfois à la volumétrie conséquente, permettant la création de logements diversifiés (T1, T2, T3, etc.).
- répertorier les bâtis à réhabiliter tout en indiquant leurs spécificités architecturales (respect de matériaux, des enduits, des couleurs, des formes) à préserver et à mettre en valeur
- respecter et renforcer la mixité entre l'habitat et les fonctions économiques (commerces, services, etc.)
- mettre aux normes d'accessibilité les logements par l'installation d'ascenseurs, quand cela est possible, afin de répondre aux besoins d'accueil des personnes à mobilité réduite, des familles, ou encore des personnes âgées, ce qui pose néanmoins la question du financement de ces équipements.

COMMERCES > problématiques

Le tissu commercial de tous les centres-bourgs étudiés est important, puisqu'il y a une **concentration d'activités économiques et de services sur une ou plusieurs rues**. Cependant, cette **fonction commerciale est fragilisée, par une vacance plus ou moins prononcée**. Elle dessine des **linéaires commerciaux discontinus**. La vacance commerciale est très importante à Saint-Marcellin, elle est moyennement importante à Beaurepaire, Les Avenières Veyrins-Thuellin, et Roussillon. En revanche, elle est plutôt faible au Bourg d'Oisans et à Mens.

La vacance correspond à plusieurs temporalités.

Quand elle est installée, depuis plusieurs années, les locaux, la vitrine et les façades sont souvent très dégradés. Les locaux commerciaux récemment vacants ont un aspect moins détérioré et sont vides.

La vacance du commerce en rez-de-chaussée est souvent associée à la vacance du ou des logement(s) situés en étage.

Par le passé, des **locaux commerciaux ont été transformés en habitation**. Cela est visible car les rez-de-chaussée avec d'anciennes vitrines modifiées sont maintenant habités.

Des locaux commerciaux en activité sont parfois vétustes et vieillissants, et présentent des vitrines peu avenantes ce qui réduit l'attractivité commerciale des rues et **nuît à l'image du centre-bourg, qui est peu à peu déserté par les clients.**

Le coût des loyers des locaux commerciaux est souvent surestimé. L'offre commerciale n'est pas assez diversifiée, il y a un **manque de prestations de qualité**. Pour l'accueil des touristes et des personnes de passage, **il n'y a pas assez de restaurants, de bars et de boutiques liées à cette activité.**

La morphologie historique de "village-rue", où l'artère commerçante n'est pas piétonisée, comme aux Avenières Veyrins-Thuellin et à Roussillon, **constituent plutôt un lieu de passage que de vie**, ce qui ne favorise pas la déambulation piétonne et ne participe pas à la vitalité commerciale.

Internet, le drive, les supermarchés et les autres polarités commerciales en périphérie concurrencent les commerces de proximité. Les habitants ont pris de **nouvelles habitudes de consommation**, liées aux nouveaux modes et rythmes de vie du fait de l'éloignement du lieu de travail. Les actifs ont tendance à faire leurs courses au même endroit. Le commerce traditionnel ne s'est pas adapté à ces nouveaux modes de consommation.



BEAUREPAIRE - Exemple de transformation d'un rez-de-chaussée commercial en habitation



BEAUREPAIRE - Commerce vacant et dégradé dans le centre-bourg

Philippe MIGNOT, maire de Beaurepaire
« Le prix de location d'un fond de commerce est surestimé pour une ville comme Beaurepaire. En plus, les habitations alentours sont dans de mauvaises conditions. Tous les logements qui sont au dessus des commerces sont en général vacants. »

Michel MAS, conseiller délégué à l'urbanisme à Roussillon

« Le centre-bourg se vide progressivement de ses commerces, et devient plus un lieu de passage pour ses habitants qu'un lieu de vie. J'ai l'impression, c'est un ressenti personnel, que le commerce traditionnel tel qu'il a existé avant sur la partie haute de Roussillon dans la Grande Rue, c'est terminé. Nous ne reviendrons pas en arrière sur des pratiques et des habitudes de consommateur, dont on fait tous partie. Les zones commerciales, installées en périphérie, ont vidé petit à petit les commerces de centre-bourg, et le phénomène internet a changé les comportements de la population. Qu'est-ce que l'on met à la place de ces commerces qui ont disparu ? »



ROUSSILLON - Morphologie urbaine très passante de la "Grande rue", qui est la rue principale

**Maria FAVIER, adjointe au développement durable et à la citoyenneté
aux Avenières Veyrins-Thuellin**

« La manne des personnes qui passe à pied c'est le matin à 8h20 pour aller à l'école, le parent dépose les enfants à 8h30 puis rentre chez lui mais il n'y a rien d'ouvert. On peut aussi imaginer de faire des horaires d'hiver et d'été. Avant, tous les dimanches matin il y avait la messe et les magasins étaient ouverts. Les personnes se rencontraient dans la rue, discutaient, allaient faire un petit cadeau au dernier moment. C'était convivial, mais ça se perd. »

**Daniel MICHOU, maire des
Avenières Veyrins-Thuellin**

« Le marché du vendredi matin ne marche pas car les personnes travaillent. Seules les personnes âgées peuvent y aller. Par contre, le marché des producteurs marche bien, on essaye de faire appel à d'autres producteurs, mais il aurait pu grossir depuis beaucoup plus longtemps. Les personnes recherchent ça de plus en plus. »



LES AVENIÈRES VEYRINS-THUELLIN - Signalétique du nouveau marché de producteurs du mercredi soir qui a lieu sur le parvis de l'église

**Jean-Michel REVOL, maire de
Saint-Marcellin**

« Le centre-bourg présente une vraie qualité de vie et une vraie animation, avec par exemple des marchés trois fois par semaine. Il y a de la proximité entre les commerçants et la population. Le tissu commercial est dynamique, les commerçants sont mobilisés et disposent de nombreuses compétences. Nous avons plusieurs opérations positives qui concourent au fait que nous ne tombons pas dans la désolation. »



SAINT-MARCELLIN - Marché alimentaire du vendredi matin sur la Place d'Armes devant la mairie

Maria FAVIER, adjointe aux Avenières Veyrins-Thuellin

« La problématique c'est les commerces vacants dans cette rue, et que les commerçants présents ne s'entendent pas. Quand l'union commerciale et artisanale existait, même s'il y avait des conflits, l'avantage c'était que le peu qu'il y avait c'était bien. Maintenant il n'y a plus rien, parce que ceux qui mènent et s'investissent au bout d'un moment se fatiguent. Je pense que ça peut revenir avec des nouveaux commerçants, c'était relancé comme ça à chaque fois. C'est des très anciennes querelles, et personne ne veut prendre la responsabilité de porter une union commerciale. Beaucoup ouvrent des commerces, mais ils veulent faire des horaires de bureau, alors que ce n'est pas possible. Même nous sur la page Facebook on demande de faire passer des flyers mais on n'a pas de retour, il n'y a pas de communication ni d'échanges.

La plupart sont mécontents parce qu'il n'y a pas de vie et je suis d'accord avec eux, mais si chacun reste derrière sa vitrine ça ne peut pas marcher. Il manque beaucoup de solidarité. Ils n'ont pas encore compris que le client de l'un peut être le client de l'autre, parce que quand on n'a pas ce que le client cherche, on l'envoie à l'autre magasin au bout de la rue au lieu de l'envoyer à l'extérieur du centre. »

**COMMERCES
> problématiques**

Les horaires d'ouverture ne sont pas adaptés aux besoins de la population.

Bien souvent, les commerces ne sont pas ouverts le matin quand les actifs partent travailler, ni pendant la pause méridienne, ni le soir quand les actifs rentrent.

Chaque centre-bourg étudié possède au moins un marché hebdomadaire alimentaire. Parfois, il y en a plusieurs, au même endroit ou sur une autre place du centre.

Il y a également des marchés d'autre nature, comme l'habillement ou l'artisanat (à Mens par exemple).

Les marchés qui proposent des produits de qualité à des horaires adaptés aux besoins de la population (fin de journée, soirée, week-end) fonctionnent bien. C'est le cas du marché de producteurs du mercredi soir aux Avenières Veyrins-Thuellin.

L'attractivité engendrée par ces marchés permet de fréquenter le centre-bourg, et donne la possibilité d'effectuer d'autres achats dans d'autres commerces en cas de besoin.

Certains centres-bourgs, comme Les Avenières Veyrins-Thuellin et Beaurepaire, manquent de dynamisme et d'animation commerciale.

De plus, les équipes municipales rencontrent de **grandes difficultés de communication avec les commerçants.** Ces derniers manquent d'intérêt et ne s'investissent pas de manière collective dans la démarche de revitalisation. Ce problème est renforcé par **l'absence d'interlocuteur fiable et durable dans le temps** pour échanger et négocier avec les acteurs économiques.

L'association de commerçants est inexistante, ou n'a pas tenu dans le temps, du fait de la prévalence de la mésentente des commerçants sur leurs intérêts collectifs.

COMMERCES > pistes d'action

- **rénover et requalifier** les locaux commerciaux vétustes mais en activité afin de changer leur image
 - **rédiger et appliquer une charte des devantures commerciales** afin d'améliorer leur aspect esthétique

- **favoriser la diversité des commerces**, tout en ciblant les produits vendus selon les besoins des habitants et leur niveau de revenus
 - **favoriser les métiers de bouche** (boulangerie, boucherie) car ce sont des commerces où les personnes ont besoin d'aller tous les jours ou plusieurs fois par semaine, ce qui génère une attractivité et donne la possibilité de se rendre dans d'autres commerces

- **taxer les locaux vacants** afin de stopper la vacance commerciale

- **inscrire au PLU l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en logements**

- **devenir propriétaire de locaux commerciaux** permet de réduire la vacance, de maîtriser le prix du loyer, la nature de la surface commerciale et de pouvoir ainsi attirer des commerçants, comme à Saint-Marcellin par exemple

- **porter des biens immobiliers en partenariat** avec des experts afin de revitaliser durablement les commerces et les logements : c'est par exemple **le dispositif SEMCODA** (Société d'Économie Mixte de Construction du Département de l'Ain), **mis en place aux Avenières Veyrins-Thuellin** :

1) La commune achète les locaux commerciaux et/ou le(s) logement(s) d'un bâtiment de la rue principale

2) Un bail emphytéotique est passé entre la SEMCODA et la commune (sur 50 ans)

3) La SEMCODA réhabilite le(s) commerce(s) et le(s) logement(s), qu'elle loue à la commune

4) La commune loue ces mêmes biens à un commerçant / locataire : elle a le choix dans la nature du commerce et son prix, pour s'adapter aux besoins et au marché immobilier de la commune

5) Si au bout d'un certain temps le bien n'est pas loué, la SEMCODA est libre de choisir la destination commerciale

-> C'est une opération blanche financièrement pour la commune, qui fait une avance de trésorerie à l'achat, puis la SEMCODA paye un loyer mensuel d'avance.



LES AVENIÈRES VEYRINS-THUELLIN - Exemple de commerce en activité (artisanat d'art) qui a réalisé un travail sur sa vitrine avec de la décoration et sur l'extérieur avec la disposition de petit mobilier

Maria FAVIER, adjointe aux Avenières Veyrins-Thuellin

« Les vitrines doivent être refaites, pour qu'elles soient plus avenantes. Le centre devra être vivant, avec une diversité de commerces, des métiers de bouche, plus de restauration, de l'habillement, de la chaussure, l'équipement de la personne, de la décoration, qu'il y ait le choix. Il y a l'artisanat aussi, on a une commerçante qui en fait. C'est sympa de se balader dans une petite rue et de découvrir les vitrines. Si elle n'était pas toute seule ça attirerait peut-être du monde. C'est un effet de chaîne. »

Philippe MIGNOT, maire de Beaurepaire

« Nous avons l'exemple d'un petit primeur qui s'est installé sur l'Avenue Victor Hugo. Les commerçants du centre n'ont pas compris pourquoi il ne venait pas dans l'hyper centre ; c'est parce qu'il n'a pas trouvé un loyer adapté à ses moyens. Il fonctionne, parce qu'il vend des produits de qualité. Le centre-ville doit proposer des commerces qu'on ne trouve pas dans les centres-commerciaux. »



BEAUREPAIRE - Exemple du primeur nouvellement installé en périphérie proche du centre historique du fait des coûts des loyers

Daniel MICHOU, maire des Avenières Veyrins-Thuellin

« Ce qui est positif c'est que je vois se dessiner ce que l'on va pouvoir faire demain. Avec la SEMCODA nous avons trouvé le dispositif qui va nous permettre de re-dynamiser les commerces et de donner concrètement vie au centre. Il faut que l'on ré-ouvre ces magasins, sinon dès qu'il y a vacance le linéaire ne ressemble plus à rien. Re-dynamiser le commerce ne va pas se faire que par du commerce traditionnel. Il faut donc que l'on associe l'image de la commune à quelque chose. Peut être qu'avec de l'artisanat d'art nous pourrions faire revenir la population afin qu'elle redécouvre les autres commerces. Il reste donc à travailler avec le bureau d'étude sur la partie commerciale, pour réfléchir à quel type de commerce favoriser, et si on fait des appels à projets. »



LES AVENIÈRES VEYRINS-THUELLIN - Commerce de proximité en activité à valoriser sur le Rue de Ciers

**Maria FAVIER, adjointe au développement durable et à la citoyenneté
aux Avenières Veyrins-Thuellin**

« Attirer des nouveaux commerçants pourrait peut-être donner un coup de "punch" et entraînerait peut-être les plus anciens. La boutique de vêtement est en train d'élargir son offre, elle fait de l'homme depuis peu. Pour faire un cadeau pour un enfant il faut prendre sa voiture. C'est dommage, il faudrait un petit magasin avec quelques vêtements pour enfants et quelques jouets. Ce n'est pas la peine de faire des petits prix, car pour vendre à petit prix il faut de la masse, donc peut-être vendre des produits de marque ou plus cibler la clientèle avec de l'artisanat, des producteurs locaux, de la qualité, du made in France. Les horaires sont importants aussi, car dans un centre comme le notre les personnes doivent pouvoir s'arrêter à l'épicerie quand elles partent travailler à 8h et quand elles rentrent à 19h. Si les grandes surfaces ont mis des panels d'ouverture c'est qu'il y a une raison. Pour un centre une épicerie où vous pouvez aller jusqu'à 20h c'est essentiel. La nouvelle boucherie va faire de nouveaux horaires, elle va ouvrir jusqu'à 13h, puis de 15h à 19h30-20h »

**Daniel MICHOU, maire aux
Avenières Veyrins-Thuellin**

« Ce qui peut bien marcher c'est le milieu associatif, qui est un partenaire important. Il anime beaucoup la commune. De nouvelles associations ne cessent de se créer, ce qui prouve une richesse, les habitants ont envie de faire des choses. Il y a 110 associations maintenant, c'est important. »



LES AVENIÈRES VEYRINS-THUELLIN - Local associatif

Daniel MICHOU, maire aux Avenières Veyrins-Thuellin

« Pour l'image de la commune, nous n'avons pas de restaurant qui attire de l'extérieur, et qui permette de découvrir à cette occasion la commune. Cela doit faire partie de nos réflexions. C'est la même chose pour l'hôtellerie. Nous investissons actuellement notre camping. Walibi nous envoie des clients car le premier hébergement qu'ils font apparaître depuis peu sur leur site internet c'est le camping. »

**Maria FAVIER, adjointe au développement durable et à la citoyenneté
aux Avenières Veyrins-Thuellin**

« Il y a ACABRED (Association des Commerçants et Artisans de la Boucle du Rhône en Dauphiné), c'est l'association du canton qui aide les unions commerçantes, mais ils n'ont jamais réussi à mobiliser ceux des Avenières. C'est génial ce qu'ils font, ils ont mis en place des chèques cadeaux, que certaines entreprises offrent à leurs employés pour qu'ils consomment dans les centres-bourgs. »

Philippe MIGNOT, maire de Beaurepaire

« Je serai preneur d'avoir un interlocuteur capable d'orienter les commerçants, comme des porteurs d'affaire sur du commerce de proximité. C'est notre grosse difficulté. Au même titre qu'il serait intéressant d'avoir un interlocuteur qui puisse faire évoluer les mentalités. La mairie n'est pas la mieux placée pour le faire. Mais il y a peut-être des personnes dont c'est le feeling, et qui peuvent peut-être amener des choses un petit peu plus prospectives. »

COMMERCES

> pistes d'action

- **prendre en compte les besoins des consommateurs et s'adapter à leurs nouvelles pratiques** (horaires, types de produits proposés : qualité, choix, produits locaux, commerce de bouche, équipement de la personne, etc.)

- **travailler la complémentarité entre les différents acteurs économiques du centre-bourg et de sa périphérie** : passer des **partenariats**, par exemple aux Avenières Veyrins-Thuellin entre Walibi et les commerçants du centre-bourg

- **établir un partenariat entre les commerçants et les associations** de la commune pour fournir du matériel, ou de la nourriture lors des manifestations associatives

- **réaliser des actions diversifiées de communication sur l'offre commerciale** et d'équipements du centre-bourg : éditer par exemple des dépliants avec la liste des commerces, services et équipements, mais également utiliser l'ensemble des modes de communication (sites internet, réseaux sociaux, etc.)

- **organiser des animations commerciales**, qui peuvent être également associées à des actions culturelles (ex. le festival du cinéma de Beaurepaire)
- mettre en place des **chèques cadeaux** pour inciter à la consommation dans les centres-bourgs

- **désigner un interlocuteur spécifique pour dialoguer avec les commerçants**, cerner leurs difficultés et les attentes des consommateurs locaux

- **s'appuyer sur des personnes ressources pour pérenniser une stratégie commerciale** : par exemple Roussillon dispose d'un **conseiller délégué au commerce et à l'activité économique** qui travaille avec les commerçants, les artisans et les professions libérales pour soutenir et développer l'économie de la commune, et bénéficie également d'une **association de commerçants qui travaille à l'échelle intercommunale**.

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS > problématiques

Les équipements publics sont généralement **localisés en périphérie proche** des centres-historiques.

Il y a une **carence en équipements et services publics liés à la santé, à laquelle les collectivités territoriales tentent de répondre**. Par exemple, aux Avenières Veyrins-Thuellin, il y a le projet de construction d'une maison de santé financée par l'intercommunalité.

L'ancien découpage administratif a eu des effets protecteur. Saint-Marcellin a hérité d'une situation où la commune était une ancienne sous-préfecture de l'Isère, ce qui **a préservé des équipements et des services publics** en centre-bourg.

A l'inverse **ils sont parfois en difficulté**, comme c'est le cas à Mens, avec la concurrence d'autres communes plus importantes démographiquement.

Certains bâtiments publics sont **vétustes du fait de leur ancienneté**. Par exemple, une école du centre-bourg du Bourg d'Oisans est concernée par cette problématique.

Aussi, des équipements publics **ne répondent pas aux normes d'accessibilité**.

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS > pistes d'action

- **rénover les bâtiments publics** afin de leur donner une meilleure image et d'apporter du confort d'usage

- **rendre accessibles** les équipements publics via l'agenda Ad'Ap qui est un levier pour réaménager et requalifier, répondant notamment aux besoins liés au vieillissement de la population

- réaliser des travaux est l'occasion d'**améliorer les connexions piétonnes, ainsi que de requalifier les espaces publics**

> par exemple à Beaurepaire et à Roussillon

- **localiser les nouveaux équipements publics en centre-bourg ou à sa périphérie proche** en fonction des disponibilités foncières : c'est le cas du Bourg d'Oisans avec la construction du nouveau bâtiment de l'intercommunalité à côté d'équipements actuels comme l'école

- **intégrer les projets d'installation d'équipements de services médicaux majeurs dans les réflexions** du centre-bourg, pouvant permettre le maintien des personnes âgées en centre-bourg, exemple de la Clinique de la commune de Roussillon



BEAUREPAIRE - Maison médicale actuelle, qui ne parvient pas à répondre aux besoins

Frédéric CARAZ, cabinet du maire de Beaurepaire
« On sait que l'on est dans un désert médical, il n'y a pas de pédiatre, c'est sérieux comme problème. Quand on veut choisir un endroit où s'installer, on regarde s'il y a un médecin. »

Bernard COQUET, maire de Mens
« Nous connaissons une perte de vitalité démographique doublée d'un vieillissement. On a fermé une classe cette année, le collège, malgré tous les efforts, remplit difficilement ses classes, et la brigade de gendarmerie dans le cadre de leur ré-organisation est moins présente qu'avant. La perception connaît également une situation critique par rapport à des effectifs qui auraient dû être renouvelés. C'est le seul centre des finances publiques du Trièves ; celui de Monestier de Clermont a été supprimé. En parallèle, La Mûre, avec environ 4 200 habitants, augmente son attractivité, et on se demande aujourd'hui si des services ne vont pas aller dans cette commune. »



MENS - La médiathèque intercommunale, quelle pérennité pour cet équipement public face à la perte de dynamisme du centre-bourg ?



BEAUREPAIRE - Rénovation de la mairie et aménagement du parvis : exemple d'aménagement d'espace public et de sécurisation piétonne près d'un équipement



ROUSSILLON - Aménagement du parvis de l'école de manière apaisée, sécurisée et accessible



ROUSSILLON - Clinique actuelle sur laquelle il y a un projet de reconstruction d'un nouvel équipement de santé pour remplacer celui vétuste

Michel MAS, conseiller délégué à l'urbanisme à Roussillon
« C'est vrai qu'on a la chance que la Clinique se fasse ici, qu'elle se maintienne et se reconstruise ici, et que ça apporte toute la dynamique autour. »



LES AVENIÈRES VEYRINS-THUELLIN - Place de Bacchus, entrée de ville routière et peu qualifiée : espace à enjeux dans l'étude de programmation en cours

Daniel MICHOU,
maire des Avenières
Veyrins-Thuellin

« Pour les espaces publics, comme la place Bacchus est une entrée de ville importante, nous travaillons d'abord là-dessus. »

Philippe MIGNOT,
maire de Beurepaire

« Il faut que l'on continue à aménager les abords de la place centrale pour qu'elle soit un peu plus libérée du véhicule et que les commerces de proximité retrouvent une autre ambiance que du stationnement. »



BEUREPAIRE - Place de la Paix, minérale et routière



LE BOURG D'ISANS - Exemple de requalification et d'aménagement d'espace public



BEUREPAIRE - Exemple de requalification d'espace public sur la Place Yves Pagneux



MENS - Aménagement d'espace public

ESPACES PUBLICS > problématiques

Du fait de la morphologie ancienne, les îlots sont compacts et denses, desservis par des ruelles étroites.

Les entrées de ville sont essentiellement routières et peu qualifiées.

Les espaces publics sont souvent faiblement aménagés, avec peu de mobilier urbain et une végétalisation réduite. Ils sont donc délaissés, peu qualifiés, à part quelques places historiques.

Il y a une prédominance de la voiture, en stationnement ou sur les axes de communication principaux qui sont très circulants. **La place du piéton est donc réduite.**

ESPACES PUBLICS > pistes d'action

- aménager les espaces publics pour **amener de la qualité et du végétal**

- proposer des lieux de convivialité qui répondent aux pratiques actuelles des centres-bourgs

- diversifier les usages en aménageant des jeux pour enfants, des espaces de pique-nique, des espaces couverts avec un kiosque ou une halle afin de répondre aux besoins de toutes les classes d'âge de la population

- apaiser les espaces publics en diminuant l'emprise des véhicules et en favorisant la déambulation piétonne

- engager un programme de requalification des espaces publics, comme à Mens, où l'aménagement des espaces publics permet d'améliorer la qualité d'usage et le confort

- connecter les espaces publics entre eux par des liaisons douces

- requalifier les entrées de ville afin de réduire la place de la voiture et leur donner une dimension symbolique concourant à l'attractivité des centres (ex. Place de Bacchus en projet aux Avenières Veyrins-Thuellin)

- créer des espaces de pause sur les parkings en aménageant des bancs et en intégrant du mobilier urbain

STATIONNEMENT > problématiques

Les centres-bourgs étudiés disposent d'une **offre généreuse de stationnement**. Les places de parking ne manquent pas, mais comme il est démontré dans les fiches d'identité elles ne suffisent pas pour participer au dynamisme commercial.

Les surfaces de stationnement sont extrêmement bien localisées dans des espaces centraux du centre-bourg, mais ils constituent souvent des espaces monofonctionnels et minéraux (essentiellement en goudron).

Les **conflits d'usages** sont nombreux sur les espaces de livraison du fait de mauvaises habitudes de stationnement.

Dans quasiment tous les centres-bourgs, des **espaces de stationnement servent aussi d'espaces publics** pour des usages et des temporalités définis. Ces espaces accueillent des marchés et des manifestations. Dans ce cas, le stationnement est déporté, ce qui montre que le report du stationnement fonctionne occasionnellement : est-ce que ce déplacement du stationnement ne peut-il pas être envisagé de façon plus systématique ?

STATIONNEMENT > pistes d'action

- **maintenir le stationnement mais repenser l'aménagement de ces espaces minéraux pour amener de la qualité, du végétal et apporter une multiplicité d'usages**

- s'appuyer sur la trame existante pour **hiérarchiser et réorganiser l'offre de stationnement : moduler et modifier** les espaces existants, créer de nouvelles poches de stationnement. Beaurepaire a réalisé des démolitions pour créer des dents creuses : en plus d'aérer le tissu urbain, elles ont la fonction de parkings. Il conviendra toutefois d'être attentif à la préservation de la cohérence du tissu urbain et d'éviter de concurrencer la construction de logements nouveaux.

- **mettre en place des outils de gestion du stationnement, comme une zone bleue** qui permet de limiter les voitures tampons et d'assurer une rotation des véhicules. Source de réticences pour la population et les commerçants, qui la considère à tort comme contraignante, des **actions de sensibilisation doivent être menées** afin d'amener progressivement le changement et d'accompagner l'évolution des habitudes et des mentalités.

- enrichir l'offre de stationnement par un **travail sur la signalétique** afin d'assurer une meilleure information, lisibilité et rotation de ces espaces de parking



BEAUREPAIRE - Parking très minéral et peu aménagé



LES AVENIÈRES VEYRINS-THUELLIN - Parking Place de la Paix : très minéral et peu aménagé



ROUSSILLON - Place du Château : espace de stationnement mais aussi espace public lors du marché ou pour des manifestations

Daniel MICHOD, maire des Avenières Veyrins-Thuellin

« Effectivement, nous oublions que les parkings sont un atout aux Avenières. Il y a 600 places de stationnement dans le centre. La conséquence de tous ces parkings c'est que par le passé on a dû se dire "de toute façon on avait suffisamment de verdure, il y en a de partout, la commune est grande". Sauf que là où habite la population, et là où elle va se concentrer demain, il n'y en a pas ou tout du moins ce ne sont pas des grands espaces. Nous allons faire plusieurs petits espaces. Il va bien falloir effectivement connecter tout ça. »



LES AVENIÈRES VEYRINS-THUELLIN - Exemple de parking avec de petits aménagements d'espace public et vert permettant de supprimer la monofonctionnalité du stationnement et de créer un espace de pause



LES AVENIÈRES VEYRINS-THUELLIN - Grande rue de Ciers, espace piéton étroit, proximité de la circulation automobile

Maria FAVIER, adjointe au développement durable et à la citoyenneté aux Avenières Veyrins-Thuellin

« Il faut que les habitants puissent se promener, avec des trottoirs. La circulation doit être plus apaisée, donc il faut ralentir les vitesses car je pense que c'est un gros problème. »



LES AVENIÈRES VEYRINS-THUELLIN - Absence de continuité piétonne



ROUSSILLON - Liaison piétonne le long des remparts non aménagée ni mise en valeur

André SALVETTI, maire du Bourg d'Oisans

« L'îlot Viennois est un espace partagé, où les routes n'ont plus de trottoir, et à vélo comme à pied il n'y a pas de sens de circulation. La route a été volontairement réduite pour que les voitures soient contraintes. Cela fonctionne très bien. »



LE BOURG D'OISANS - Rue de Viennois requalifiée en zone de rencontre : mise en valeur des commerces, la place du piéton est assurée



LE BOURG D'OISANS - Voirie aménagée en zone de rencontre dans le cadre du projet de l'îlot Viennois

DÉPLACEMENTS

> problématiques

Les axes de circulation qui desservent et qui structurent les centres-bourgs **sont essentiellement routiers.**

Les modes de déplacement doux sont présents dans les centres-bourgs. Des liaisons piétonnes existent et sont souvent un héritage historique, comme le chemin des remparts de Roussillon.

En revanche, le **problème des continuités piétonnes se pose, ainsi que celui du confort d'usage, de l'accessibilité (pente, marches) et de la sécurité.**

DÉPLACEMENTS

> pistes d'action

- apaiser la circulation automobile et donner une plus grande place aux modes actifs : créer des zones de rencontre ou des espaces partagés

La requalification d'une partie des rues du centre du Bourg d'Oisans illustre ce type d'aménagement, puisqu'une zone de rencontre a été créée. Les routes ont été transformées en rues à sens unique, en mettant à niveau l'espace dédié à la voiture et celui du piéton : les trottoirs ont été supprimés. Il y a également du stationnement latéral par endroit. Une partie de ce travail a également porté sur la rue de Viennois, faisant partie du projet de rénovation de l'îlot Viennois. Cela a permis d'accompagner la revitalisation commerciale et la ré-ouverture des locaux commerciaux. C'est un succès car les commerces ont tous ré-ouvert et bénéficient d'une réelle attractivité et d'un dynamisme. La rue a changé d'image : elle est passée d'une route "banale" à une rue agréable de centre-bourg. L'espace est piétonisé et apaisé, tout en autorisant la desserte automobile.

Un aménagement similaire a été réalisé sur une partie du centre-bourg de Beaurepaire.

- rendre accessibles à tous les espaces de communication et répondre aux normes des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) (obligation pour tout nouvel aménagement)

- renforcer et mettre en valeur les porosités piétonnes en se basant sur la trame urbaine historique

- sécuriser les cheminements piétons en les mettant au même niveau que la rue ou en créant des trottoirs

- dans le cadre de la ré-organisation du plan de circulation, modifier des sens de circulation et passer des voies en sens unique

PATRIMOINES, TOURISME > problématiques

Du fait de leur développement historique, les centres-bourgs **concentrent du patrimoine naturel, paysager et bâti.**

Ce dernier, reconnu et préservé, est parfois **classé aux Monuments Historiques**, comme à Roussillon et à Saint-Marcellin, ou valorisé par une **AVAP** (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) comme à Mens.

Il y a également du **petit patrimoine vernaculaire** (fontaines, statues, pressoirs, etc.), qui n'est pas forcément valorisé.

L'architecture et les matériaux locaux de construction donnent une identité et des caractéristiques propres à chaque centre-bourg.

Ils présentent du patrimoine naturel, certains possèdent un **cours d'eau découvert insuffisamment mis en valeur**, comme à Beaufort, Saint-Marcellin, Le Bourg d'Oisans.

Les centres-bourgs évoluent dans des cadres remarquables, donnant une place certaine au grand paysage.

En prenant un peu de hauteur avec même une très légère topographie, les centres-bourgs offrent des vues sur le bourg, composé de bâtiments historiques et de monuments (église, château, etc.).

Pour l'accueil des touristes et des personnes de passage associé à l'environnement naturel et aux patrimoines cités, il y a un manque d'aménagements dédiés.

PATRIMOINES, TOURISME > pistes d'action

- **renforcer l'attractivité, l'image et l'identité de la commune** afin d'attirer des personnes de l'extérieur

- **ravaler les façades des centres historiques** afin de révéler leur qualité patrimoniale et architecturale

- **créer des "arrêts paysagers"** en aménageant une table d'orientation, des bancs, des tables de pique-nique, des panneaux d'information, afin de mettre en valeur les percées visuelles sur le patrimoine historique et le grand paysage, et de conforter l'accueil des touristes et des personnes de passage

- **inventorier le patrimoine bâti et créer des parcours culturels et patrimoniaux**, comme cela a été réalisé pour le centre-bourg de Saint-Marcellin

- **aménager les berges des cours d'eau** afin de valoriser les nombreuses qualités de ce patrimoine naturel, vecteur de biodiversité et favorisant le confort climatique, ce type d'aménagement peut être le support d'espaces publics et de cheminements doux

Michel MAS, conseiller délégué à l'urbanisme à Roussillon

« Le point fort du centre-bourg de Roussillon c'est la partie historique de la commune, avec le château et le couvent des minimes, même s'il est un peu plus éloigné. Ce sont des atouts, dans le sens d'un développement touristique, pas uniquement focalisé sur Roussillon parce qu'il y a d'autres communes autour. Cela peut être complémentaire et peut être vecteur de développement et de dynamiques. »



ROUSSILLON - Château du XVI^{ème} siècle, classé aux Monuments Historiques



LES AVENIÈRES VEYRINS-THUELLIN - Bâti ancien du centre-bourg à l'architecture Dauphinoise, et église



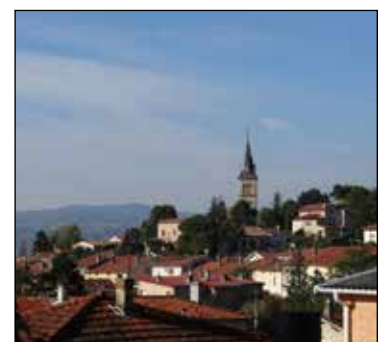
BEAUFORT - L'Oron, cours d'eau



LE BOURG D'OISANS - Mise en valeur du cours d'eau la Rive et du grand paysage



BEAUFORT - Rénovation d'une façade avec la mise en valeur des matériaux de construction traditionnels



ROUSSILLON - Vue sur le centre historique et l'église

Philippe MIGNOT, maire de Beurepaire

« Il faut que l'on se réapproprie les aides financières, et que l'on rebalaye tous les dispositifs pour voir ceux dans lesquels on peut s'inscrire de manière efficace. Je pense en particulier aux Contrats centre-bourg Auvergne Rhône-Alpes. Il y a aussi des dispositifs de ligne de droit commun au département sur le patrimoine local. Au niveau de l'État aussi, puisqu'on essaie de passer un contrat de ruralité avec l'aide de la sous-préfecture, qui serait commun au Pays Roussillonnais et au Territoire de Beurepaire. On souhaite affirmer le fait que nous sommes prêts à travailler ensemble et en synergie sur un certain nombre de points. »

Michel MAS, conseiller délégué à l'urbanisme à Roussillon

« J'ai sollicité EPORA il y a un an ou deux, il n'y avait pas de convention. Je me suis dit que c'était dommage de ne pas utiliser cet outil là, justement pour lancer des projets. De manière plus technique il y a les bureaux d'étude aussi. Par rapport à la reconstruction de certains quartiers de Roussillon le bas, aujourd'hui avoir des opérateurs pour faire du logement social ce n'est pas compliqué, nous savons les trouver. C'est plus difficile pour de l'accession privée. Les opérateurs veulent venir construire 40-50 logements dans un projet mais il y a le contexte économique général depuis 2007 qui fait qu'ils sont plus frileux, ça ne se vend pas aussi facilement. Il y a cette difficulté qui est réelle. »

Jean-Michel REVOL, maire de Saint-Marcellin

« Le premier argument de la réussite c'est la mobilisation de tout le monde et que les choses se fassent dans la concertation. Nous allons continuer et renforcer cela. Ensuite, il faut s'inscrire dans des phases expérimentales, sur plusieurs mois, pour modifier le stationnement ou les plans de circulation. Une fois que les choses ont été débattues et validées, nous pouvons investir dans du "dur". Il faut faire les choses par étape et se fixer des horizons, des échéanciers. Aussi, nous travaillons en synergie avec les commerçants et l'équipe municipale est fortement mobilisée. Tous les partenaires sont les bienvenus, chacun doit apporter sa contribution et le consommateur aussi. Il ne saurait être question de se plaindre de la désertification de nos centres et qu'en tant que citoyen ou consommateur, ne pas venir consommer dans les centres-villes. Chacun a des responsabilités. »

Maria FAVIER, adjointe au développement durable et à la citoyenneté aux Avenières Veyrins-Thuellin

« J'ai beaucoup tendance à demander l'avis aux citoyens, d'aller vers eux au maximum. Ce n'est pas toujours simple mais c'est pour qu'ils s'investissent, et qu'ils se sentent concernés. Amener quelque chose de tout fait ce n'est pas comme ça que ça doit fonctionner. Par contre c'est chronophage, parce qu'un projet à cinq c'est rapide, mais quand on demande l'avis c'est beaucoup plus long. Je pense pour autant que c'est essentiel, puisqu'on veut faire un centre-bourg pour eux. Travailler avec le cabinet d'architecture et mener la démarche participative a permis de faire le tour des commerçants et de solliciter la population. Actuellement nous lançons cette rencontre citoyenne sur le centre. Nous allons essayer d'en faire le plus de publicité possible afin qu'il y ait beaucoup de monde. »

**AIDES ET PROJET DE REVITALISATION
> problématiques**

Les élus ont fait part de l'**instabilité des politiques d'aides à la revitalisation** et de la **complexité des politiques de contractualisation**.

Ces difficultés s'accompagnent d'un **manque d'ingénierie, de moyens techniques, humains et financiers, alors même que les communes expriment de forts besoins d'accompagnement**.

De plus, **la revitalisation des centres-bourgs est complexe par son caractère transversal et multiscalaire**.

Chaque centre-bourg a ses caractéristiques et doit faire l'objet d'un projet adapté.

**AIDES ET PROJET DE REVITALISATION
> pistes d'action**

- **intégrer la concertation** avec les habitants, les usagers, les commerçants, les associations, et toute autre personne impliquée dans la vie du centre-bourg tout au long du processus de projet

- **favoriser la pédagogie, la communication, l'information et la sensibilisation dans la démarche de projet**

- **adopter une vision globale à l'échelle du fonctionnement du centre-bourg, mais aussi de la commune**

- **désigner un interlocuteur, véritable "manager du centre-ville"**, afin de coordonner les réflexions

- **réaliser des aménagements éphémères** avant d'investir dans du "dur" et afin de montrer que des réflexions concrètes sont en cours pour atténuer le décalage entre la temporalité longue des projets d'aménagement et l'attente de résultats de la part des habitants et des commerçants

- **identifier et mobiliser tous les partenaires**, selon les particularités de chaque centre-bourg (non exhaustif)

- les services de l'État
- la Région
- le Département
- l'intercommunalité
- les établissements publics fonciers (EPFL du Dauphiné, EPORA)
- l'Agence Régionale de Santé (ARS)
- l'Architecte des Bâtiments de France, l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine (UDAP)
- le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE)
- les bureaux d'études pluridisciplinaires
- les associations de la commune

L'échantillon des centres-bourgs présente une disparité marquée entre ceux plus importants en population, de 4 800 à 8 200 habitants (Beurepaire, Les Avenières Veyrins-Thuellin, Saint-Marcellin, Roussillon) et ceux de 1 300 à 3 200 habitants (Mens et Le Bourg d'Oisans). **Du fait de leur taille et de leur situation géographique, des similitudes et des différences apparaissent dans le constat des problématiques et les pistes d'action.**