

2019

DIAGNOSTIC DU CENTRE-VILLE D'AIRVAULT

POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN

COMMUNE D'AIRVAULT



Introduction : la redynamisation du centre-ville

La problématique de la redynamisation du centre-ville est un enjeu commun à un très grand nombre de villes en France, sans distinction de taille. En effet, les taux de vacance commerciales et de l'habitat dans le centre des communes n'ont cessé de croître ces dernières années.

Dans ce cadre, l'Etat a récemment mis en place des actions et des outils qui ont pour vocation de favoriser la revitalisation du centre-ville. Ainsi, à travers l'Action Cœur de Ville lancée en 2018, ce sont 5 milliards d'euros qui seront mobilisés sur 5 ans dans 222 communes en France. L'objectif sera de lutter contre les dysfonctionnements en matière d'habitat, de commerce, de création d'emplois, de transport et mobilités, d'offre éducative, culturelle et sportive ou encore de développement du numérique. Parallèlement à cela, la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) est promulguée le 23 novembre 2018. Elle apporte des moyens juridiques pour encourager la revitalisation des centres-villes, notamment l'ORT (Opération de Revitalisation du Territoire). Il s'agit d'une convention signée entre l'intercommunalité, sa ville principale, d'autres communes membres volontaires, l'Etat et ses établissements publics. L'ORT confère de nouveaux droits juridiques et fiscaux pour renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville, favoriser la réhabilitation de l'habitat et maîtriser le foncier.

Les outils et actions mis en place récemment proposent de s'attaquer non seulement aux problèmes de vacance des commerces, mais aussi à ceux liés à l'habitat, aux espaces publics, aux déplacements et mobilités. En effet, une intervention menée seulement sur le commerce n'est pas suffisante. Il faut prendre en compte tous les enjeux démographiques, d'habitat, de services, de qualité des espaces publics. La question de la redynamisation du centre-ville n'est donc pas seulement une question de commerce, mais s'inscrit dans une problématique générale **d'espace de vie**, qui regroupe de nombreux enjeux. Apporter des commerces en centre-ville ne suffit pas, il faut créer des conditions pour que cet espace redevienne attractif pour tous, ce qui passe par une action globale et multithématique.

Le centre-ville d'Airvault est lui aussi touché par cette problématique : des commerces ferment sans trouver de repreneurs, des maisons sont vétustes et certaines rues ne valorisent pas le cœur de ville. Les façades des locaux commerciaux et d'habitations portent la marque de ce phénomène : pancartes « à vendre », volets fermés, vitrines vides et peintures défraîchies s'accumulent.

Loin de laisser la situation en l'état, la mairie d'Airvault s'est engagée dans la redynamisation de son centre. La nécessité d'une intervention sur plusieurs fronts a été entendue, et des actions ont d'ores et déjà été menées sur les espaces publics avec la réhabilitation de la voirie rue des Halles mais aussi en soutien à l'activité économique au travers de subventions, en participant à la communication et même par des participations financières (cas de « Lépicerie »). La commune s'est aussi investie dans la valorisation de son patrimoine, qui est l'un de ses atouts, avec par exemple la rénovation du clocher de l'église Saint Pierre, ou encore dans la vie du centre-ville en animant le marché qui perdait petit à petit de sa vitalité.

Afin de poursuivre le travail engagé et de l'inscrire dans une stratégie sur plusieurs années, la mairie d'Airvault a décidé d'engager un diagnostic général, à l'échelle du centre ancien. Cette étude vise à définir la situation actuelle en matière de démographie, de commerce, d'habitat, des mobilités et des espaces publics. La commune souhaite ainsi connaître minutieusement son territoire. A l'issue de ce diagnostic ressortiront des enjeux et, pour y répondre, des pistes de réflexion, premier pas vers l'élaboration d'une stratégie pour la ville.

Table des matières

Introduction : la redynamisation du centre-ville.....	1
La commune d’Airvault	3
Une cité d’histoire depuis le Moyen-âge	3
Une centralité entre Thouars et Parthenay	4
La zone d’étude	6
Le patrimoine, atout incontournable	9
Des projets qui démontrent une volonté politique	11
Etude sociodémographique	12
Une population en baisse et vieillissante.....	12
Une population peu qualifiée mais plutôt adaptée au marché	16
Les actions sur le logement et leur impact sur la démographie	19
Bilan.....	20
Commerces.....	21
La compétence communale, point de départ de la redynamisation du centre-ville.....	21
Le déclin du centre-ville	23
Etude de terrain du commerce en centre-ville	24
Le commerce en centre-ville	27
L’avis des commerçants	30
Bilan.....	31
L’habitat.....	33
Etat actuel de l’habitat à Airvault.....	33
Une offre inadaptée ?	34
Les actions menées en faveur du logement.....	36
Etude de terrain.....	37
Bilan.....	44
Espaces publics et cadre de vie	46
Le cadre de vie.....	46
Rues, ruelles et escaliers : la déambulation	47
Les places.....	51
Espaces végétalisés	53
Éclairage, signalétique et mobilier urbain.....	53
Déplacements / accessibilité	53
Bilan.....	56

La commune d'Airvault

Une cité d'histoire depuis le Moyen-âge

Connue sous le nom d'Aurea Vallis (la vallée d'or) au X^{ème} siècle, la commune d'Airvault a changé plusieurs fois de nom avant d'adopter sa dénomination actuelle en 1704. Appelée successivement Oirevaud (1316), Oireveau (1326), Aureval (1347), Ayrevau (1523) et Hervaut (1565) au cours des siècles, la ville s'est créée au X^{ème} siècle autour de deux bâtiments de pouvoir : l'Abbaye, fondée par Aldéarde d'Aulnay, Vicomtesse de Thouars, entre 969 et 976 et le château fort, construit au cours du même siècle. On note tout de même des traces d'occupation antérieures, grâce à des silex, et surtout la présence attestée d'une villa gallo-romaine dès le I^{er} siècle à Soulièvres.

Quelques bâtiments datant du Moyen-âge sont toujours visibles sur la commune : les Halles, le pont de Vernay, le pont de Soulièvres, le clos de l'Abbaye et la chapelle de l'Aumônerie, tous édifiés entre le XII^{ème} et le XIV^{ème} siècle (les Halles ont été restaurées dans leur forme actuelle au XVIII^{ème} siècle).

Le XIX^{ème} siècle voit Airvault se moderniser. L'industrie se développe avec l'arrivée du chemin de fer : des fours à chaux sont construits, la cimenterie s'installe au sud de la commune et apporte son lot de modifications du paysage avec le terroir et les carrières.

Au cours du XX^{ème} siècle, l'industrialisation de la commune s'intensifie, notamment dans les années 1960 et 1970. Le nord et l'est de la ville sont toujours marqués par l'activité agricole.



Figure 1 : Le centre ancien d'Airvault

Une centralité entre Thouars et Parthenay

Airvault est une commune du nord-est du département des Deux-Sèvres, en région Nouvelle Aquitaine. Commune nouvelle depuis le 1^{er} janvier 2019 et la fusion avec la commune de Tessonnière, Airvault était jusqu'alors composée de la commune d'Airvault et de deux communes déléguées que sont Borcq-sur-Airvault et Soulièvres.

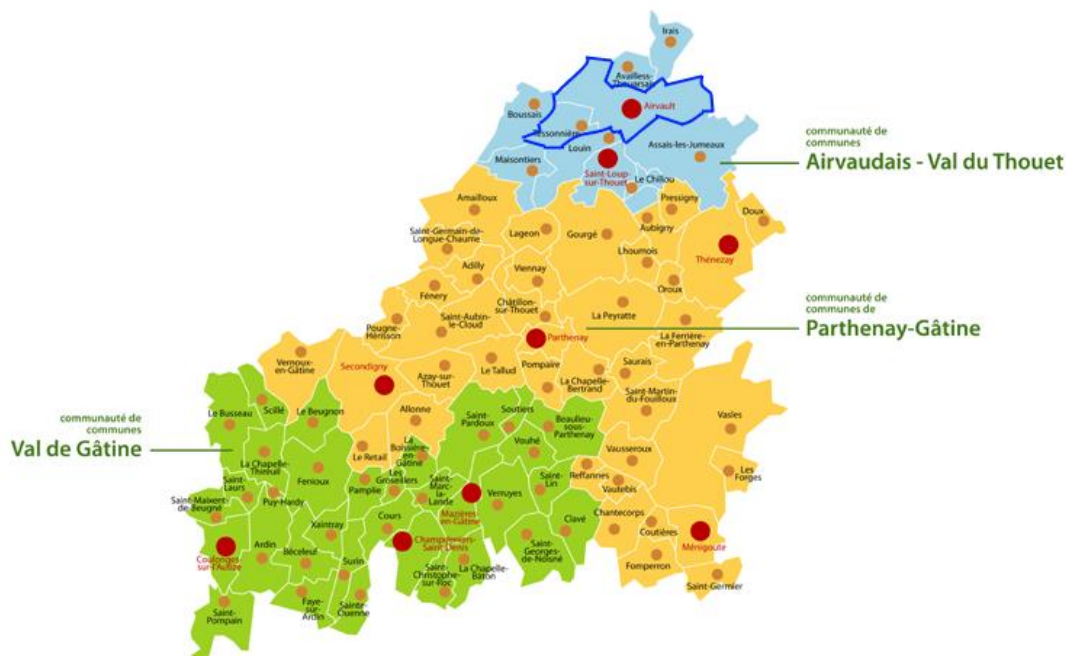


Figure 2 : Le Pays de Gâtine, échelle du SCoT. Encadrée, la commune d'Airvault

La commune, d'une superficie de 6328 hectares, est traversée par la rivière Thouet du nord au sud. Les communes déléguées que sont Tessonnière, Borcq-sur-Airvault et Soulièvres sont situées respectivement au sud-ouest, à l'est et au nord-ouest du centre-ville d'Airvault.

A une échelle plus large, Airvault se situe entre Bressuire (29km, 30 minutes en voiture) et Poitiers (60km, 1 heure en voiture) et à proximité de Thouars et Parthenay qui sont situés à une vingtaine de kilomètres et accessibles en moins de 30 minutes en voiture. La D938, qui relie Thouars à Parthenay, est un axe essentiel dans le développement de la commune. La voie se situe à environ 5 km à l'ouest du centre-ville. La D725, qui connaît un détournement par le sud pour ne pas traverser le centre-ville, est aussi fortement empruntée.

L'accès en transport en commun est difficile : seule une ligne de bus dessert la commune, tandis que le train ne s'arrête pas à Airvault.



Figure 3 : Distances entre Airvault et les principales villes alentour

Airvault est le siège de la Communauté de Commune Airvaudais – Val du Thouet. Créée le 1^{er} janvier 2014, la Communauté de Commune regroupe 9 communes et près de 7000 habitants sur un territoire de 226 km². Airvault et ses 3339 habitants représente donc pratiquement la moitié de la population.

Suite à la loi NOTRe, la Communauté de Commune exerce depuis le 12 septembre 2017 sur son territoire des compétences en matière de documents d’urbanisme, de développement économique, de collecte et traitement des déchets, de protection et mise en valeur de l’environnement, de politique du logement social, de développement culturel, etc.

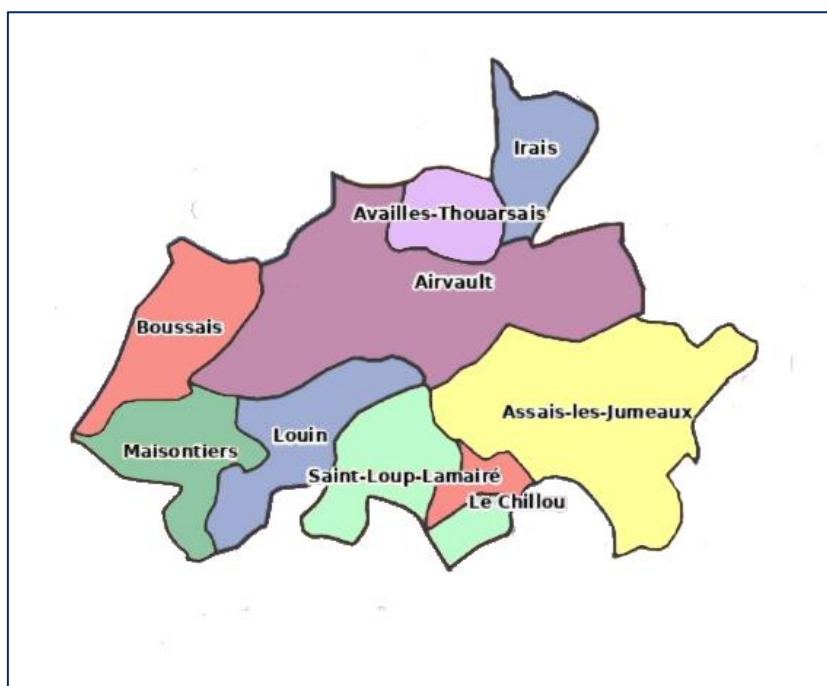


Figure 4: Communes membres de la Communauté de Communes Airvaudais - Val du Thouet

Dans le cadre de la redynamisation de son centre-ville, Airvault a récupéré le 7 novembre 2018 la compétence économique relative à la « politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales » (délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Airvaudais – Val du Thouet du 6 novembre 2018). Cette compétence a été récupérée par Airvault sur un périmètre bien précis qui constitue notre zone d’étude : le centre ancien.

La zone d'étude

Ce diagnostic se concentre essentiellement sur le centre-ville d'Airvault, dit centre ancien, d'une part car ce périmètre définit le sujet d'étude (la redynamisation du centre-ville) et d'autre part car la commune a récupéré la compétence économique, qui avait été déléguée à la Communauté de Communes suite à la loi NOTRe, sur le périmètre du centre-ville. Cette compétence économique est toutefois limitée aux commerces et activités commerciales. Les activités du secteur tertiaire, par exemple, ne relèvent pas de la compétence communale.

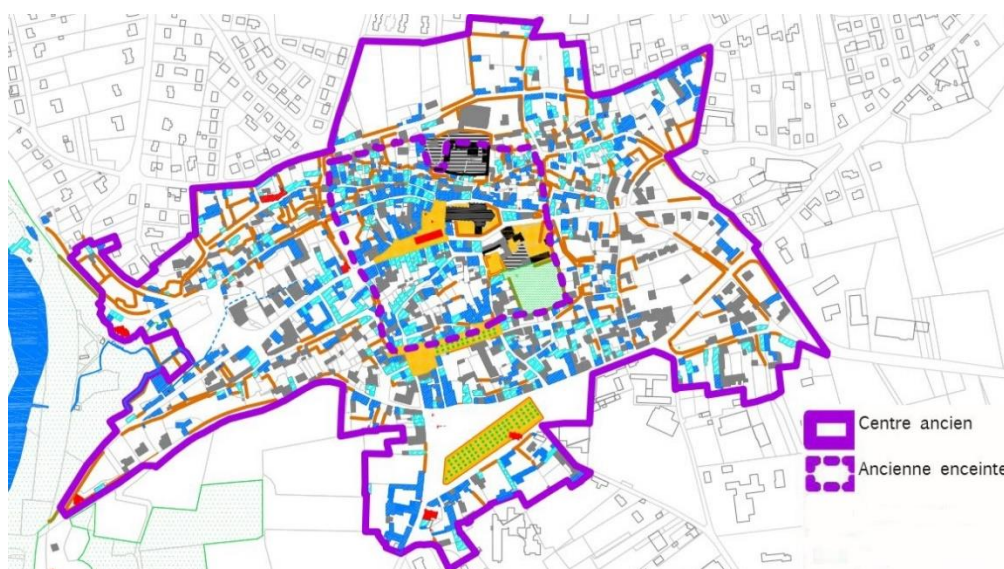


Figure 5 : Périmètre du centre ancien

Ce secteur a la particularité d'être à la fois le périmètre du centre ancien dans le SPR (Site Patrimonial Remarquable) et celui de compétence économique communale.

En effet, la zone est particulièrement intéressante en ce qui concerne le patrimoine bâti : deux des quatre bâtiments inscrits ou classés Monument Historique sur la commune y sont situés (l'abbatiale Saint Pierre et le château fort), tout comme de nombreux bâtiments remarquables comme les Halles, la Chapelle des Trois Marie ou le château des Sénéchaux. C'est aussi dans cette zone qu'est assurée la cohérence architecturale du bâti, qui y est dense et homogène.

Le secteur est tout aussi intéressant d'un point de vue économique. C'est en effet **le seul secteur de la commune qui assure une mixité d'usages : commerces, services, habitation**. Au-delà de ce périmètre se trouvent des lotissements (fonction résidentielle uniquement), des zones d'activité et une zone commerciale, qui ne sont donc pas intéressantes dans la problématique de la commune.

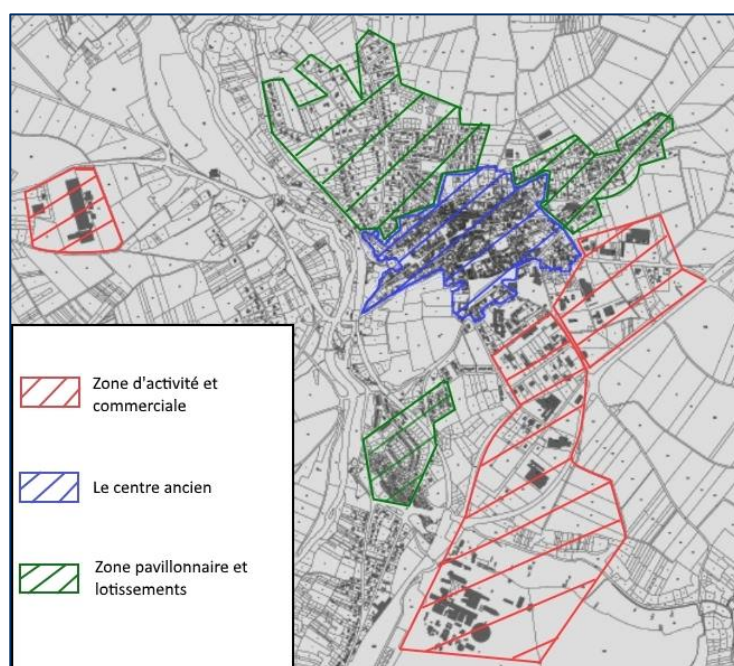


Figure 6 : Grandes zones de la ville d'Airvault

Il s'agit également du seul secteur où la déambulation à pied est possible et agréable. Au-delà, les rues deviennent rapidement des routes départementales ou d'autres axes structurants.



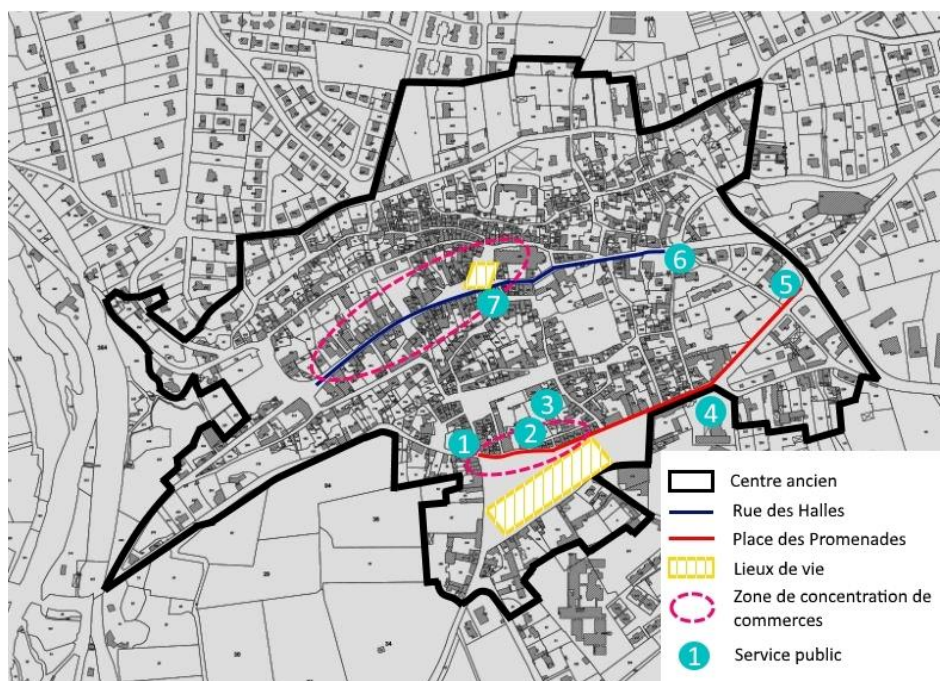


Figure 8 : 2 pôles dans le centre ancien

Les services publics :

1 – Mairie, 2 – Communauté de Commune, 3 – Ecole maternelle, 4 – Ecole primaire, 5 – Pôle enfance, 6 – La Poste, 7 – Office de tourisme

Le déclin du centre-ville

D'après l'étude réalisée par la commune pour l'exposition « Grandes histoires des petits commerces » en 2016

L'existence des deux pôles que nous venons d'identifier est historique. On parle même de ville « du haut » place des Promenades et de la ville « du bas » autour des Halles. Si l'axe commercial le long des Halles s'est développé dès le moyen âge, la centralité autour de la place des Promenades apparaît quant à elle au XIXème siècle. Elle va tout particulièrement profiter d'une activité importante grâce aux foires, à sa position d'entrée de ville et à son accès plus aisé que celui de la ville « du bas ». Ces foires, très renommées, ont grandement participé à l'activité économique d'Airvault.

La disparition des foires aux bestiaux, au cours des années 1950, constitue la première phase de déclin du centre-ville. La ville « du haut » en souffre particulièrement, et son activité se ralentit. La quasi-totalité de la trentaine de cafés et bistrots que compte la commune ferment suite à cela et à la cessation des marchés aux cochons et aux chèvres.

Les années 1980 marquent la deuxième phase de déclin du centre-ville. Cette période précède de peu ou correspond à l'implantation du supermarché et de sa zone commerciale en périphérie. Quelques chiffres permettent de quantifier l'évolution du commerce dans le centre sur la période 1985 – 2015 : dans la ville « du bas », **68,2% des commerces ont disparus sur cette période** ; la ville « du haut » a mieux résisté, peut-être parce qu'elle avait été particulièrement frappée par la première phase de déclin, mais 33% de ses commerces ont tout de même fermé. 20% de ces commerces disparus se sont déplacés en périphérie pour gagner en superficie (garages, articles funéraires, etc.), 53% ont été englobés par l'activité du supermarché ou ont totalement disparu (marchand de vin, magasin de vêtement, de sport, etc.), et 27% se sont installés dans la galerie marchande du centre commercial (pressing, bijouterie, etc.). Nous étudierons plus particulièrement l'évolution depuis 2015 dans la partie consacrée au commerce.

Le patrimoine, atout incontournable

Le patrimoine est l'un des principaux atouts de la commune d'Airvault pour faire face au déclin du centre-ville. Marquée par son histoire, la ville a en effet su préserver son bâti remontant jusqu'au XII^{ème} siècle. Situé sur les rives du Thouet, elle possède en outre des espaces naturels remarquables.

Cette volonté de protéger la richesse historique et naturelle de la commune s'exprime dans la labellisation « Petite Cité de Caractère » obtenue en 2011 et par la création d'un périmètre SPR (Site Patrimonial Remarquable), dont le centre ancien fait partie, en 2018.

Le patrimoine bâti de la commune est riche et remonte au Moyen-âge. Quatre monuments sont inscrits ou classés Monuments Historiques : le château fort, l'abbatiale Saint-Pierre et l'ancienne abbaye, le pont de Vernay et le Logis de Barroux. D'autres bâtiments sont tout aussi remarquables comme les Halles, la chapelle des Trois Maries ou le château des Sénéchaux. L'ancienne abbaye accueille également le musée Jacques Guidez, qui présente au public des collections ethnographiques poitevines en lien avec les thèmes du monde agricole, de l'enfance, de la vie domestique ou encore de l'artisanat.

On trouve également des bâtiments dits de qualité selon la classification du SPR. Il s'agit avant tout de maisons du centre-ville qui ont conservé la cohérence architecturale de la commune.

Enfin, on trouve des espaces publics remarquables, comme la Place Saint Pierre.

La commune cherche à préserver son patrimoine et, le cas échéant, à lui redonner vie. Ainsi, la rénovation du clocher de l'église Saint Pierre s'est achevée en 2014. Actuellement, le Vieux Relais, ancienne auberge emblématique de la commune fait l'objet d'un projet pour devenir un lieu de vie, mêlant loges d'artisans et un restaurant dans un espace ouvert à la déambulation.

La commune accueille chaque année entre 5000 et 6000 touristes, soit environ deux fois sa population, d'après les entrées enregistrées à l'Office du tourisme et au musée Jacques Guidez (chaque site reçoit 5000 à 6000 touristes par an). Ce chiffre n'est qu'une évaluation partielle puisque le musée est ouvert d'avril à octobre, alors que l'Office du Tourisme, ouvert toute la semaine en haute saison, ne l'est que le samedi matin en basse saison.



Figure 9 : Le château vu depuis la place Saint Pierre

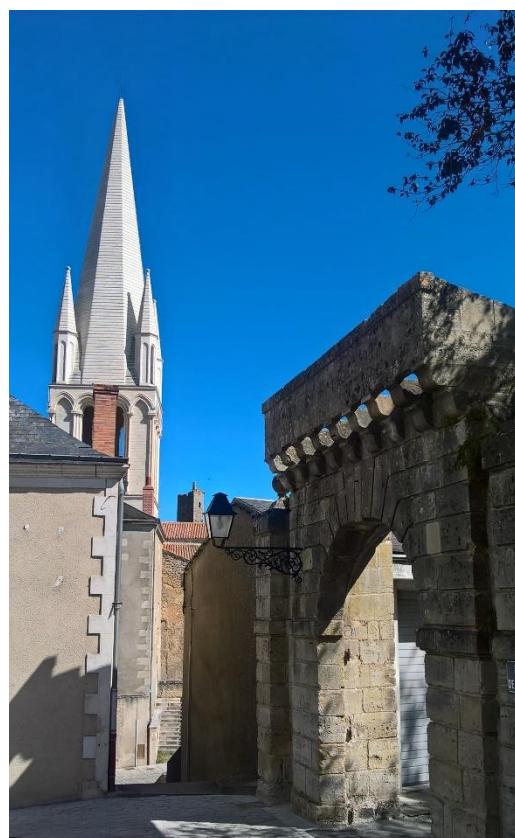


Figure 10 : Le clocher de l'église Saint Pierre vu depuis la rue de la poste

En plus de la richesse du bâti, la commune jouit d'un patrimoine naturel tout aussi remarquable. Ainsi, les vallées du Thouet et de la Cendronne font partie du périmètre du SPR au vu de la qualité de ces espaces naturels. Ils sont donc protégés en tant que réserves de biodiversité ainsi que pour la qualité des points de vue qu'ils offrent.



Figure 11 : Le patrimoine naturel d'Airvault

Consciente de la richesse de ce patrimoine naturel et bâti, la commune d'Airvault propose des itinéraires pédestres et cyclables qui permettent de le découvrir. Ainsi, en suivant les chemins d'Aldéarde, le promeneur découvre tous les trésors architecturaux de la ville. Airvault est également située au carrefour de deux itinéraires cyclables : le « Thouet à vélo », qui fait partie à une échelle plus large du « Vélo Francette » qui relie Ouistreham à la Rochelle ; et « Art Roman en Airvaudais », un itinéraire de 35km qui part d'Airvault. Pour ce qui est des randonnées, le GR36, qui est aussi un chemin de Compostelle, passe par Airvault.

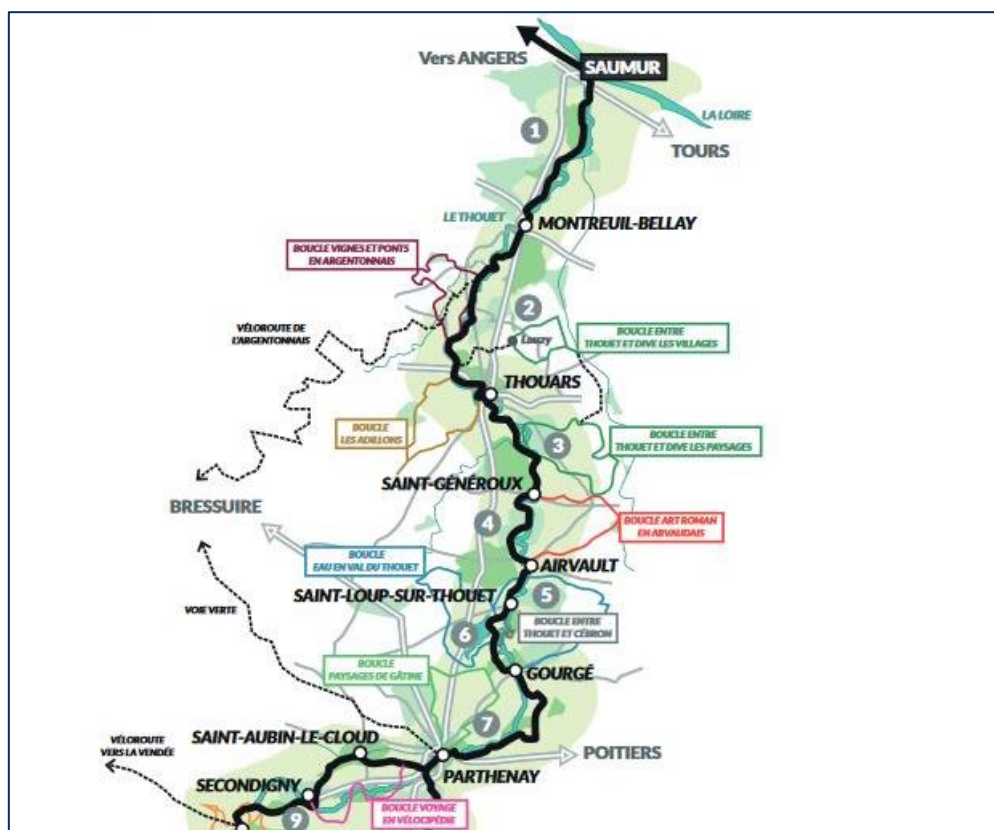


Figure 12 : Les itinéraires cyclables le long du Thouet

Des projets qui démontrent une volonté politique

La commune d'Airvault réalise chaque année sur son territoire de nombreux projets. Il peut s'agir de rénovation du patrimoine comme de projets sportifs, à l'image de la salle omnisport Augustin Bordage dont la réhabilitation s'est achevée récemment. Plusieurs autres projets sont en cours, impliquant de nombreux acteurs, comme la démolition de l'ancienne gendarmerie et la création d'une maison de santé à la sortie est du centre-ville.

D'autres projets concernent plus particulièrement la redynamisation du centre-ville. Premièrement, la réfection de la rue des Halles, réalisée en 2016, a permis de résoudre certains problèmes d'accessibilité mais surtout de proposer un espace d'une qualité bien supérieure à ce qu'il était auparavant. Cette rue constitue l'axe majeur du centre ancien d'Airvault, sa réfection est donc une première action réalisée dans le but de développer le centre-ville.

Autre action dans ce sens, la Mairie a fait l'acquisition en 2019 du bâtiment « Au coup de Phil » et d'une licence IV. L'objectif affiché est de conserver la licence IV sur le territoire, ainsi que de maîtriser le foncier en plein centre-ville, dans le but d'intégrer ces deux éléments dans un futur projet pour le centre ancien.

Enfin, le principal projet à l'heure actuelle est celui du Vieux Relais. Bâtiment emblématique de la commune mais laissé à l'abandon depuis des années, le Vieux Relais est en pleine transformation. Une fois les travaux achevés, il accueillera des loges d'artisans ainsi qu'un espace de restauration. Il s'agira d'un lieu ouvert à la déambulation et d'un espace de vie en plein cœur d'Airvault. De par sa position, son ancienneté et sa popularité, ce projet d'envergure est la pierre fondatrice de la revitalisation du centre-ville.

Tous ces projets démontrent qu'Airvault est une ville active, en pleine évolution. Les dernières actions menées témoignent quant à elles d'une réelle volonté politique de redynamiser le centre-ville.



Figure 13 : Le projet du Vieux Relais

Etude sociodémographique

Une population en baisse et vieillissante

Au premier janvier 2016, d'après les chiffres du recensement, Airvault comptait 3339 habitants, en incluant les 315 habitants de la commune de Tessonnière avec laquelle elle a fusionné en 2019. La population de la commune a augmenté en 2016, comme le montre le tableau ci-dessous.

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2016
<i>Population</i>	3 103	3 302	3 319	3 234	3 097	3 074	3 003	3024 (+315)

Tableau 1 : Evolution de la population d'Airvault

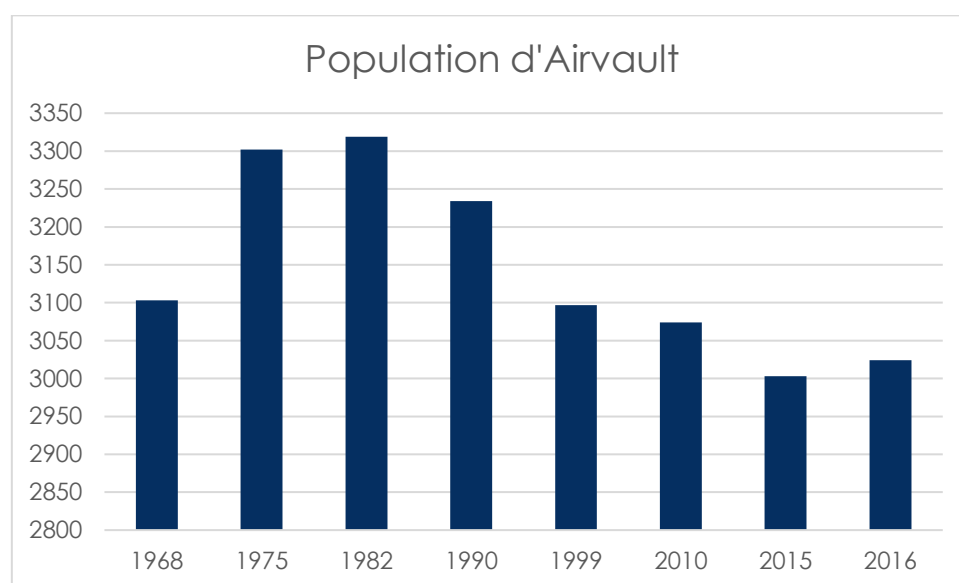


Figure 144 : Evolution de la population d'Airvault

L'année 2016 marque donc une légère hausse de la population par rapport à 2015, même sans prendre en compte la fusion avec la commune de Tessonnière (+ 0,7%). Cette fusion apporte 315 habitants à la commune, soit 9,4% de la population totale en 2016. Toutefois, la tendance générale est à la baisse depuis les années 1980.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
<i>Variation annuelle moyenne de la population en %</i>	0,9	0,1	-0,3	-0,5	-0,1	-0,5
<i>Due au solde naturel en %</i>	1	0,4	-0,1	-0,2	-0,5	-0,8
<i>Due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	0,5	0,4

Tableau 2 : Variation annuelle de la population de 1968 à 2015

Cette baisse depuis les années 1980 s'explique par un solde naturel déficitaire, c'est-à-dire que **la commune compte plus de décès que de naissances chaque année**. Le solde naturel d'Airvault ne cesse de diminuer depuis les années 1970, et la chute semble même s'accélérer depuis les années 2000.

Il est toutefois à noter que depuis le début des années 2000, le solde apparent des entrées/sorties est positif et atténue en partie le solde naturel négatif. Cette valeur témoigne d'une certaine **attractivité du territoire** puisque le nombre de personnes s'installant sur la commune chaque année est plus élevé que le nombre de personnes la quittant.

A titre de comparaison, le solde naturel dans les Deux-Sèvres était positif à 0,1% entre 2010 et 2015, alors que celui d'Airvault était négatif à -0,8% sur la même période. 75 communes des Deux-Sèvres ont un solde naturel négatif, soit moins d'un tiers du nombre total de communes du département. Plus particulièrement, Airvault fait partie des 30 communes avec le plus faible solde naturel du département.

Pour ce qui est du solde apparent entrées/sorties, Airvault fait figure de bon élève. En effet, la moyenne des Deux-Sèvres est de 0,2% entre 2010 et 2015 alors qu'Airvault a un solde entrées/sorties de 0,4% sur la même période, ce qui classe la commune dans le premier tiers sur le département.

Ces statistiques, notamment le solde naturel déficitaire, indiquent une évolution de la structure de la population, où la part des plus âgés augmente. Cela se confirme lorsque l'on étudie l'évolution de la population par tranche d'âge :

Tranches d'âge (%)	2015	2010
0 à 14 ans	14,6	14,8
15 à 29 ans	12,2	14
30 à 44 ans	15,5	16,1
45 à 59 ans	22,4	22,6
60 à 74 ans	19,7	17,3
75 ans ou +	15,7	15,3

Tableau 3 : Population par tranches d'âge

Deux faits marquants ressortent :

- **La part des populations en âge d'avoir des enfants**, tranches d'âge de 15 à 29 ans et de 30 à 44 ans, **diminue de manière significative** : ces deux tranches d'âge représentaient 30,1% en 2010 et seulement 27,7% en 2015, soit **une baisse de 2,4% en 5 ans**.
- **La part de la population la plus âgée**, tranche d'âge de 60 à 74 ans et 75 ans ou plus, **augmente dans le même temps de manière importante** : elle passe de 32,6% en 2010 à 35,4 % en 2015, soit **une augmentation de 2,8% en 5 ans**.

Ces statistiques confirment bien le constat établi à la lecture du solde naturel, exprimant le vieillissement de la population Airvaudaise et la diminution du nombre d'habitants en âge d'avoir des enfants.

Si la situation continue d'évoluer dans ce sens, le solde naturel devrait diminuer de plus en plus fortement. A moins d'une augmentation spectaculaire du solde entrées/sorties, déjà incapable de compenser le solde naturel aujourd'hui, **la population totale devrait décliner de plus en plus rapidement.**

L'étude de la composition des ménages permet d'établir un portrait de la population d'Airvault. Elle vient confirmer les résultats obtenus plus tôt.

	Airvault		France	
	2015 (%)	2010 (%)	2015 (%)	2010 (%)
Ménages d'une personne	38,2	35,2	35,3	33,8
Autres ménages sans famille	1,8	2,3	2,6	2,7
Couple sans enfant	36	34,7	26,3	26,8
Couple avec enfant(s)	20,5	20,5	26,3	27,7
Famille monoparentale	3,5	7,4	9,5	9

Tableau 4 : Composition des ménages à Airvault et en France

La dynamique de l'évolution des ménages est importante à prendre en compte. Les évolutions constatées sont plus rapides à Airvault qu'au niveau national. En effet, la proportion des ménages d'une personne augmente deux fois plus vite, avec une croissance de 3% entre 2010 et 2015 contre 1,5% pour la France. De même, la part de ménages avec enfants diminue plus rapidement à Airvault (-3,9% entre 2010 et 2015) qu'en France (-0,9% sur la période).

Ces données semblent confirmer une fois de plus la diminution du nombre de personnes en âge d'avoir des enfants.

Pour la période 2015 – 2019

La principale limite à cette analyse vient du fait que les données sont disponibles jusqu'à l'année 2015 seulement. Certains indicateurs permettent toutefois de déterminer si les dynamiques constatées se sont poursuivies.

Afin d'étudier l'évolution de la population en âge d'avoir des enfants sur la période 2015 – 2019, nous pouvons nous baser sur les données fournies par les écoles concernant le nombre d'enfants inscrits. Elles permettent de déterminer si la dynamique négative s'est poursuivie, alors que des lotissements ont été créés pendant cette même période avec pour objectif de la contrer en attirant une population plus jeune et avec des enfants.

Si ces actions ont potentiellement ralenti ce déclin, elles n'ont toutefois pas permis de repartir sur une dynamique positive puisque les effectifs des écoles de la commune ont diminué de manière régulière sur la période. La rentrée 2018 a vu l'inscription de 65 élèves à l'école maternelle des Corderies contre 71 l'année précédente, 74 en 2016 et 76 en 2015. 130 élèves sont inscrits cette année à l'école primaire Ernest Pérochon, un nombre jugé stable lors du conseil d'école. En effet, on comptait 124 élèves en 2016 et 131 en 2017. Toutefois, ils étaient 162 en 2010, soit une perte de plus de 30 élèves en 8 ans.

On peut donc supposer que la diminution de la part des tranches d'âge les plus jeunes s'est poursuivie entre 2015 et 2019, sans pouvoir préjuger d'une accélération ou d'un ralentissement. Il faut également noter que la baisse des inscriptions dans les écoles peut aussi être causée par une diminution du nombre d'enfants dans les communes voisines qui ne disposent pas d'école. C'est pour cela que nous pouvons seulement supposer et non affirmer le constat effectué.

La population Airvaudaise en quelques chiffres

3339 : le nombre habitants à Airvault

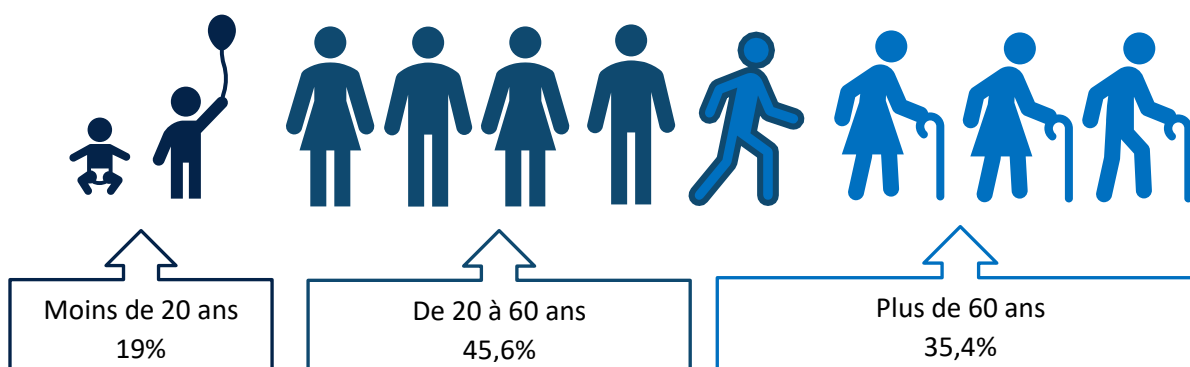
47 ans : la moyenne d'âge à Airvault

1/3 : le nombre d'habitants à la retraite à Airvault

1 habitant toutes les 3 semaines : la perte nette subie par Airvault entre 2010 et 2015

2 : le nombre moyen d'habitant par ménage en 2015, en constante diminution depuis les années 60

Si la population d'Airvault était rapportée à un village de 10 habitants :



Une population peu qualifiée mais plutôt adaptée au marché

Taux de chômage

Le taux de chômage en 2015 était de 13,3% à Airvault contre 10,3% en 2010, soit une progression de 3% en 5 ans. Il est cependant moins élevé que celui de la France à la même période (14,2%) mais plus élevé que celui des Deux-Sèvres (11,8%). Toutefois, sa progression (+3% en 5 ans) est plus rapide que celle en France (+2,1%) et dans les Deux-Sèvres (+2,3%). Les plus touchés sont les jeunes : le taux de chômage atteint 27,75% chez les 15-24 ans en 2015 à Airvault.

Il est à noter que les valeurs utilisées ici sont les taux de chômage au sens du recensement. Les chômeurs au sens du recensement sont définis par l'INSEE comme les personnes qui se sont déclarées au chômage à moins qu'elles aient déclaré ne pas rechercher d'emploi, et les personnes qui n'ont déclaré ni emploi ni chômage, mais qui affirment rechercher un emploi. Il est donc possible de trouver d'autres valeurs du taux de chômage, qui correspondent à une autre définition du terme chômeur.

Actifs par catégorie socioprofessionnelle

Airvault	2015	2010	Deux-Sèvres	2015	2010
<i>Agriculteurs exploitants</i>	2	1,4	<i>Agriculteurs exploitants</i>	2,1	2,3
<i>Artisans, commerçants, chefs d'entreprise</i>	3,7	3,1	<i>Artisans, commerçants, chefs d'entreprise</i>	3,4	3,2
<i>Cadres et professions intellectuelles supérieures</i>	2,5	3	<i>Cadres et professions intellectuelles supérieures</i>	6,1	5,7
<i>Professions intermédiaires</i>	10,7	9,4	<i>Professions intermédiaires</i>	12,4	12,1
<i>Employés</i>	15,4	15,9	<i>Employés</i>	16,1	16,2
<i>Ouvriers</i>	17,4	19	<i>Ouvriers</i>	15,9	16,7
<i>Retraités</i>	37,7	36,9	<i>Retraités</i>	32,3	31,9
<i>Autres personnes sans activités professionnelles</i>	10,5	11,4	<i>Autres personnes sans activités professionnelles</i>	11,6	11,9

Deux grandes différences ressortent de cette étude. Premièrement, la proportion de cadres et professions intellectuelles supérieures est bien plus faible à Airvault que dans le département des Deux-Sèvres (2,5% contre 6,1%) tandis que les retraités représentent une part plus importante de la population dans la commune que dans le département (37,7% contre 32,3%).

De plus, la dynamique est aussi bien différente et tend à amplifier les observations précédentes : la part des cadres a diminué à Airvault de 0,5% entre 2010 et 2015, alors qu'elle a augmenté dans le département de 0,4% sur la même période. La population retraitée augmente aussi plus rapidement à Airvault que dans les Deux-Sèvres dans leur globalité. Elle a progressé de 0,6% entre 2010 et 2015 à Airvault, contre une augmentation de 0,4% sur la même période pour le département.

L'évolution de la part des retraités vient une nouvelle fois confirmer le vieillissement de la population. La faible représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures est à mettre en lien avec la demande sur le territoire.

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (%)	Airvault	Deux-Sèvres	France
<i>Aucun diplôme ou au plus BEPC, brevet des collèges ou DNB</i>	39,6	33,8	30,5
<i>CAP ou BEP</i>	33,6	28,7	24,4
<i>Baccalauréat (général, technologique, professionnel)</i>	13	15,9	16,8
<i>Diplôme de l'enseignement supérieur</i>	13,8	21,6	28,3

On constate que la part des habitants ayant au moins le baccalauréat est de seulement 26,8% à Airvault, alors qu'elle est de 45,1% en France et de 37,5% dans le département des Deux-Sèvres.

Le profil de la population d'Airvault correspond donc à l'offre d'emploi sur la commune et à proximité immédiate, c'est-à-dire en grande majorité des emplois ne nécessitant pas de diplôme de l'enseignement supérieur. En effet, 68% des emplois sur la commune appartiennent aux catégories ouvrier (39,4%), employé (25,8%) et agriculteur exploitant (2,8%).

Note : dans certains cas le groupe « employé » correspond à des fonctions nécessitant un diplôme supérieur au baccalauréat, cependant ces cas sont extrêmement minoritaires.

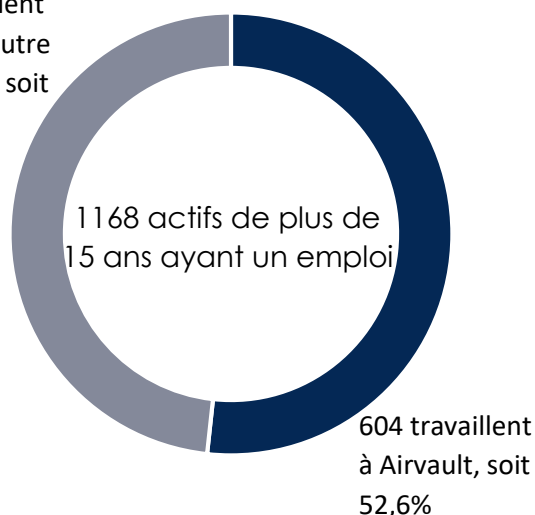
Un bassin d'emploi local qui profite à la population

La commune d'Airvault compte 1168 actifs de plus de 15 ans et qui ont un emploi. Cette population bénéficie d'un bassin d'emploi important puisque la commune accueille 1912 emplois. Ainsi, contrairement à la moyenne française, **plus d'un Airvaudais sur deux travaille dans la commune**. De plus, **le nombre de personnes extérieures à Airvault qui viennent y travailler est plus important que le nombre d'habitants de la commune qui la quittent pour se rendre sur leur lieu de travail**.

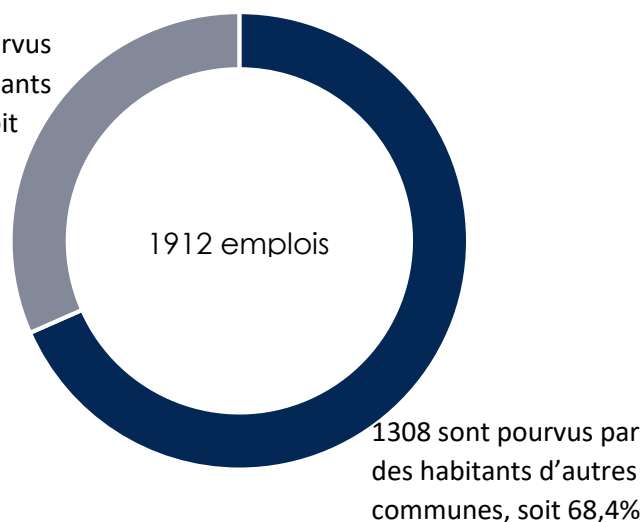
Il s'agit d'un **atout pour la commune**, à la fois pour attirer de nouveaux habitants qui auraient un trajet domicile – travail plus court et rapide s'ils habitaient la commune ; mais aussi pour les commerces qui pourraient bénéficier de cette clientèle potentielle.

La commune d'Airvault c'est :

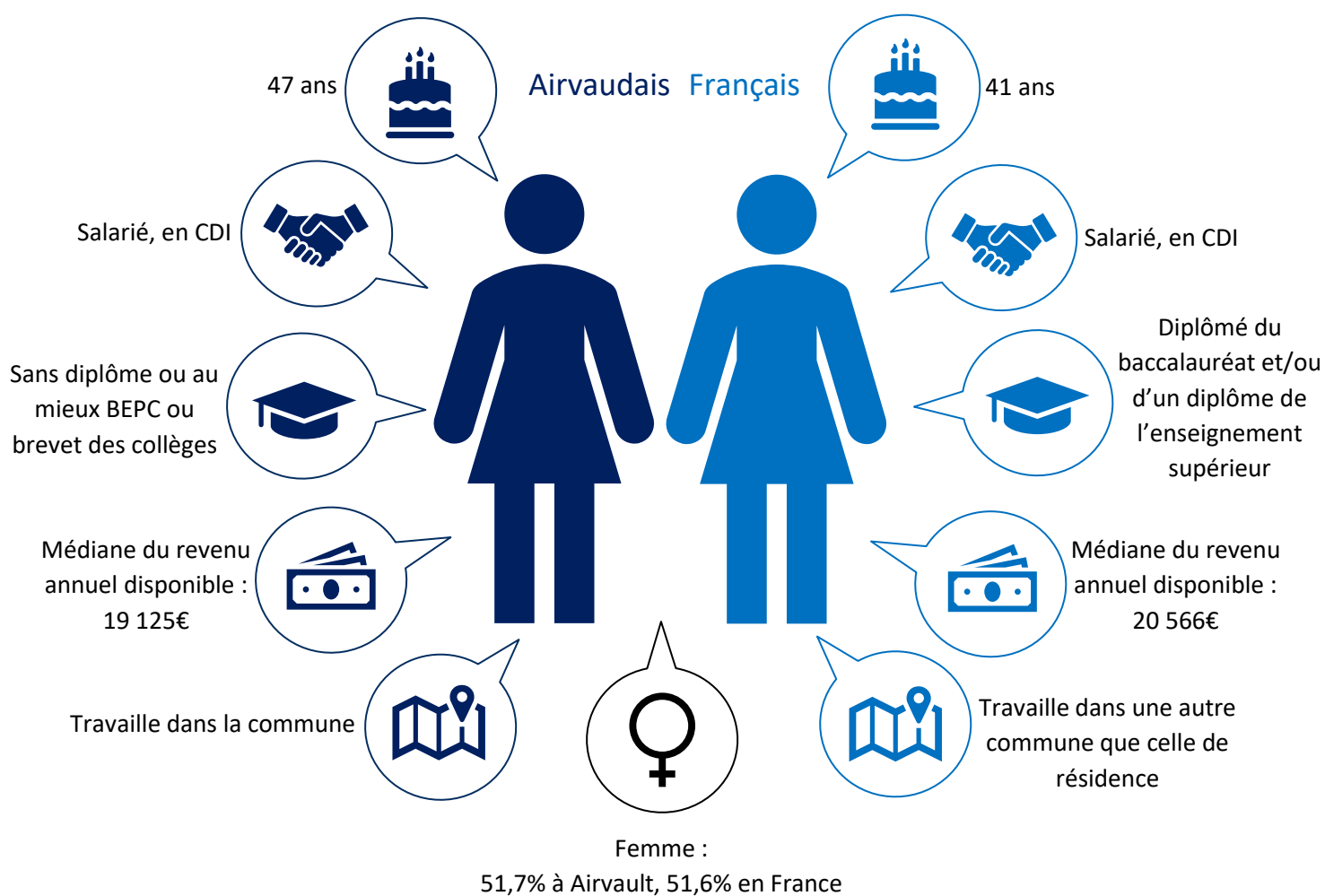
564 travaillent dans une autre commune, soit 47,4%



604 sont pourvus par des habitants d'Airvault, soit 31,6%



Le profil type de l'Airvaudais et du Français



Les actions sur le logement et leur impact sur la démographie

Les lotissements

La commune d'Airvault a mis en place des opérations de lotissement depuis 1987 et le lotissement de « L'oranger ». Plus récemment, plusieurs opérations ont été lancées et certaines sont toujours en cours. On peut citer « La Vallée aux chèvres » en 2007, « L'Aumônerie » en 2018, « La Guichardière » en 2018 ou encore une nouvelle phase de « La Vallée aux chèvres » en 2018 également.

Ces lotissements ont pour objectif d'attirer de nouveaux habitants à Airvault, notamment des familles qui recherchent un logement pavillonnaire avec un garage et un jardin.

Bien que ces nouveaux logements trouvent preneur dans la plupart des cas, l'objectif n'est que partiellement atteint. En effet, en étudiant **l'origine des nouveaux occupants** (ou des futurs occupants dans certains cas) des lotissements les plus récents, on constate que **63 % viennent d'Airvault** et déménagent souvent depuis le centre vers ces nouveaux logements. Ce résultat est particulièrement vrai pour les 3 opérations lancées en 2018 qui peinent à attirer une population extérieure. Pour l'instant, seule une parcelle fait l'objet d'une promesse d'achat de la part de personnes qui ne viennent pas d'Airvault (sur 6 parcelles faisant l'objet d'une promesse d'achat au total sur ces 3 opérations).

La création de lotissements n'est pas parvenue à contrer la baisse de la population. En effet, le premier projet remonte à 1987 et d'autres ont suivi jusqu'aux projets les plus récents qui sont encore en cours, mais la tendance sur cette période est à la diminution du nombre d'habitants de la commune. Il n'est cependant pas impossible que les lotissements aient ralenti cette baisse, mais aucune donnée relevée ne permet de l'affirmer.

L'habitat social

L'offre d'habitat social est fournie à Airvault : au total, la commune compte 123 logements sociaux, dont 22 de type « village retraite » spécialement destinés aux personnes âgées.

Toutefois, ces logements sont vieillissants et deviennent de plus en plus difficile à louer malgré des tarifs abordables. Ils souffrent à la fois de leur vieillissement et de la concurrence avec les lotissements, promesse d'un jardin et d'un garage que les habitats sociaux d'Airvault ne fournissent généralement pas. Ainsi, certains de ces logements ne trouvent pas preneur et restent vacants.

Les pistes de réflexion sont détaillées dans une partie qui leur est consacrée après le diagnostic

Enjeux

Enjeux principaux :

- Déclin de la population
- Vieillesse de la population
- Diminution de la part des personnes en âge d'avoir des enfants
- Augmentation du taux de chômage

Le niveau d'éducation (plus haut diplôme) peut aussi faire figure d'enjeu, ainsi que la faible représentation de la catégorie cadres et professions intellectuelles supérieures, car Airvault est bien en dessous de la moyenne nationale sur ce point.

Les relations intergénérationnelles ainsi que l'adaptation de la ville à une population plus âgée sont aussi un enjeu pour tous les territoires qui connaissent un vieillissement de leur population.

Objectifs

Objectifs principaux pour répondre à ces enjeux :

- Attirer les populations en âge d'avoir des enfants. Plus particulièrement, la tranche d'âge des 15 – 29 ans devrait être la priorité, car c'est le groupe qui a connu la plus grande diminution ces dernières années.
- Deuxième type de population cible : les cadres et professions intellectuelles supérieures, qui sont sous-représentés dans la commune et qui présente un pouvoir d'achat important à même de faire vivre les commerces en centre-ville et d'en inciter d'autres à s'installer.
- Assurer le lien entre les générations.
- Adapter la ville au vieillissement de la population (habitat, espaces publics, etc.). Le centre-ville a des atouts à faire valoir pour une population plus âgée : proximité des services et commerces, pas besoin d'utiliser la voiture, etc.

Leviers

Le renouvellement de l'offre en logement social peut permettre d'attirer une population en début de parcours résidentiel, notamment la tranche d'âge des 15 – 29 ans. Ce type de logements semble également adapté au profil de la population susceptible de s'installer à Airvault.

La promotion d'un cadre de vie agréable, particulièrement d'un point de vue culturel et naturel, est un levier pour encourager l'installation de nouveaux habitants.

La création d'événements intergénérationnels et des initiatives regroupant toutes les générations, comme des associations entre écoles et Ehpad, peuvent créer un lien entre les habitants.

Favoriser la réhabilitation de logements adaptés pour accompagner le vieillissement de la population.

Commerces

La compétence communale, point de départ de la redynamisation du centre-ville

La loi NOTRe, promulguée le 7 août 2015, a redéfini les compétences des Communautés de Communes. La Communauté de Communes Airvaudais - Val du Thouet exerce donc depuis des compétences en matière d'élaboration de documents d'urbanisme, de développement économique, de collecte et traitement des déchets, de protection et mise en valeur de l'environnement, de politique du logement social, de développement culturel et bien d'autres. Plus particulièrement, la compétence en matière d'actions de développement économique a été complétée et renforcée par la loi NOTRe et s'applique depuis aux activités commerciales notamment.

La commune d'Airvault a récupéré en partie cette dernière, avec l'approbation de la Communauté de Commune. En effet, cette récupération s'applique à « la politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales » (Communauté de Communes Airvaudais - Val du Thouet, 2018) et seulement sur un périmètre défini comme le centre ancien d'Airvault. Il s'agit du point de départ de la redynamisation du centre-ville, puisque cela permet à la commune de porter certains projets. Ainsi, sans ce transfert de compétence, le projet du Vieux Relais qui souvent présenté comme la première pierre de la revitalisation du centre, n'aurait pas pu être décidé et dirigé par la commune comme c'est le cas aujourd'hui.

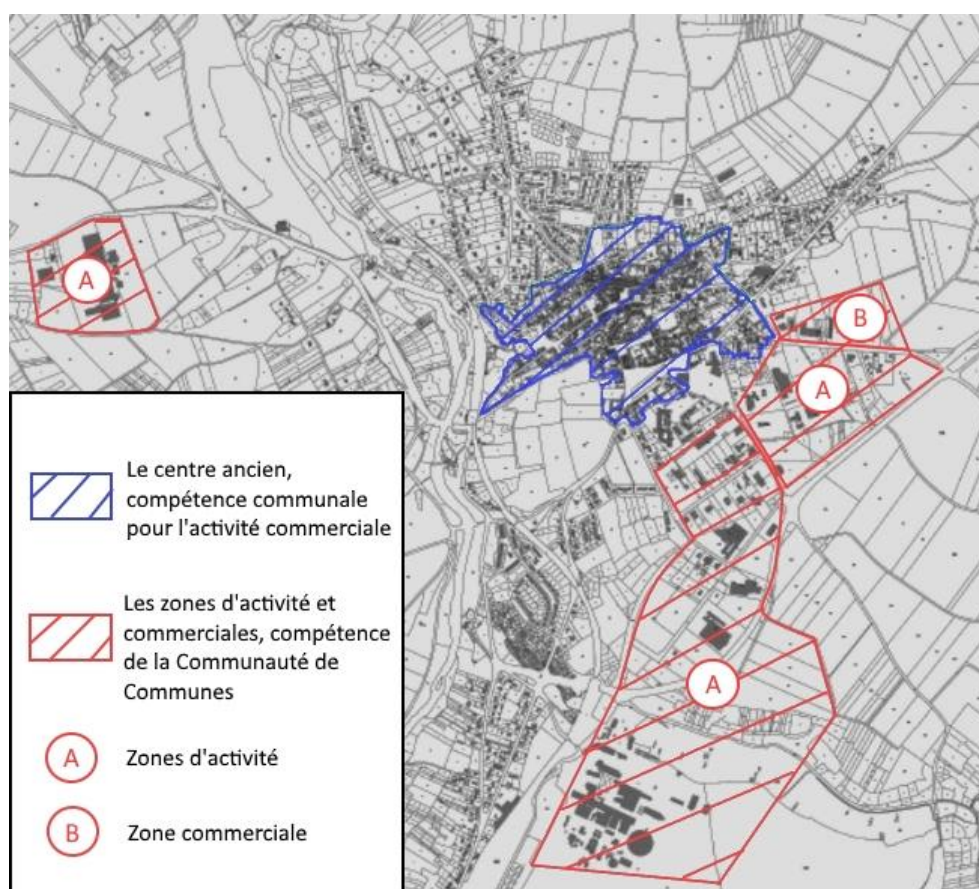


Figure 155 : Le centre ancien et les zones d'activité d'Airvault

Les trois zones d'activités présentes sur cette carte, qui relèvent de la compétence communautaire, sont : la zone Coquine à l'ouest du centre, la zone de Dissé au sud et la zone de la Pointe du Renard à l'est. La zone Auralis, située à Tessonnière, n'apparaît pas sur la carte mais constitue la quatrième zone d'activité de la commune depuis la fusion le 1^{er} janvier 2019.

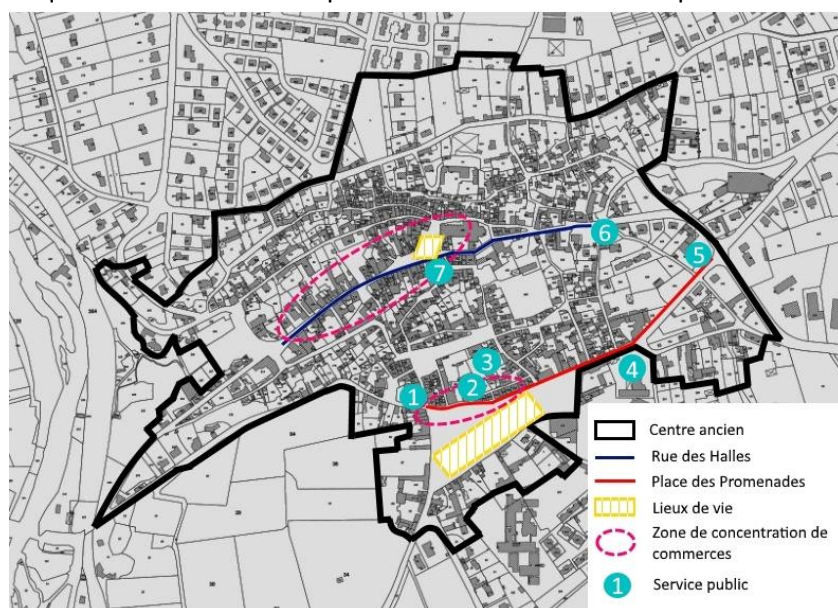
Elles constituent un réservoir d'emplois vital pour la commune. En effet, Airvault compte 8 établissements de plus de 50 salariés, dont font partie l'usine de surgelés « Marie » (plus de 100 employés) sur la zone Coquine, l'entreprise C2E (122 postes), le transporteur Tratel (plus de 100 employés), l'établissement Colas (50 à 99 salariés) ainsi que la cimenterie Calcia (plus de 100 postes) dans la zone de Dissé. D'autres entreprises installées dans les zones d'activité et commerciale apportent de nombreux emplois. On peut citer la scierie Bernier (34 employés) sur la zone de la Pointe du Renard, l'établissement Socoplan et l'entreprise Filec dans la zone de Dissé qui emploient chacun entre 20 et 49 salariés, ou encore le supermarché « Intermarché » (20 à 49 postes) dans la zone commerciale.

Un chiffre permet d'exprimer l'importance économique de ces zones : les 8 établissements de plus de 50 salariés sur la commune représentaient plus de la moitié des postes salariés (813 sur 1520) en 2015.

Les commerces du centre-ville, bien que générant moins d'emplois, sont tout aussi importants pour le dynamisme de la commune. Sur son site internet, la mairie en recense 26 dans le périmètre d'étude.

Comme nous l'avons vu précédemment, on distingue deux secteurs fonctionnant en autonomie, sans réel lien : le secteur formé par la rue des Halles, la rue de la Gendarmerie et la place Saint-Pierre d'une part, celui formée par la place des Promenades et la rue de la Chaperonnière d'autre part. Le premier pôle, que l'on nommera pôle des Halles, est surtout constitué de commerces, d'habitats et d'espaces publics mais de peu de services publics. Le second, que l'on appellera pôle des Promenades, bénéficie quant à lui de commerces, d'habitats (dans une densité moindre que les Halles), d'un espace public avec la place des Promenades et d'un nombre plus important de services publics. Ils présentent donc tous deux une mixité d'usage qui fait toute leur force et leur intérêt pour la commune.

Si ces deux zones fonctionnent en autonomie ce n'est pas tant à cause de la distance, il y a moins de 300 mètres entre les Halles et la mairie, que du dénivelé : l'altitude de la mairie est 22 mètres plus élevée que celle des Halles (respectivement 117 et 95 mètres). La pente moyenne de la rue de la Ferronnerie est de 9% et elle dépasse par endroit les 15%, ce qui ne facilite pas les déplacements à pied qu'un client serait susceptible d'effectuer lors de son parcours marchand.



- Les services publics :
- 1 – Mairie
 - 2 – Communauté de Communes
 - 3 – Ecole maternelle
 - 4 – Ecole primaire
 - 5 – Pôle enfance
 - 6 – La Poste
 - 7 – Office de tourisme

Figure 16 : Les deux pôles du centre-ville

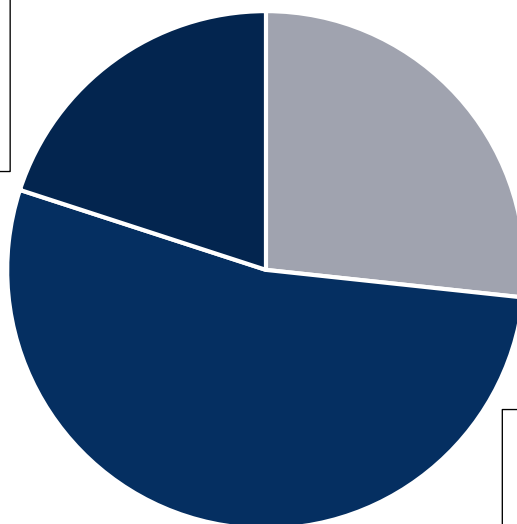
Le déclin du centre-ville

Comme nous l'avons vu précédemment, le centre-ville d'Airvault a connu deux grandes phases de déclin. La première, dans les années 1950, a pour cause la disparition des foires à bétail et des marchés aux cochons et aux chèvres. Elle a porté un coup important au dynamisme de la commune, puisque la quasi-totalité des bistrots et cafés ont fermés pendant cette période, alors que la ville en comptait une trentaine auparavant.

La seconde, dans les années 1980, est associée dans l'étude réalisée par la commune pour l'exposition « Grandes histoires des petits commerces » à l'implantation du supermarché puis à son déplacement avec sa zone commerciale en périphérie. Ainsi, entre 1985 et 2015, dans la « ville du bas » (pôle des Halles), **68,2% des commerces ont disparus**. Dans la « ville du haut » (pôle des Promenades), **1/3 des commerces ont disparus** sur cette même période. Ainsi, on recensait 22 commerces dans la ville « du bas » et 9 dans la ville « du haut » en 1985, pour seulement 7 commerces dans la ville « du bas » et 6 dans la ville « du haut » en 2015.

Parmi les commerces disparus du centre-ville :

20 % se sont délocalisés en périphérie pour gagner en superficie (garages, quincaillerie, articles funéraires)



26,7 % font l'objet d'une boutique spécialisée dans la galerie marchande attenante au supermarché (ex : pressing, presse, bijouterie, etc.)

53,3 % ont totalement disparu d'Airvault ou se retrouvent englobés au sein de la grande surface locale (ex : marchand de vin, de meubles, de vêtements, magasin de sport, etc.)

Depuis 2015

D'après les témoignages recueillis

Ces dernières années, plusieurs commerces du centre-ville ont fermé leurs portes. La commune a ainsi perdu une boulangerie, la librairie en 2015, la pharmacie et le bar « Au coup de Phil » en 2016, la droguerie, le fleuriste en 2018, l'artisan d'art verrier « Les vitraux d'Airvault » et l'épicerie COOP en 2018. Ce sont donc 7 commerces qui ont fermé depuis 2015. D'autres ont heureusement ouvert leurs portes comme la boutique Anahata ou « L'épicerie », épicerie collaborative dont l'activité débutera cette année.

D'autres commerces ont déménagé, se tournant vers la périphérie et poursuivant ainsi la dynamique des dernières années. C'est le cas de l'auto-école, autrefois située place Saint-Pierre, qui s'est

délocalisé dans la zone de la Pointe du Renard et du salon de coiffure qui a déménagé de la rue de Bretagne vers cette même zone.

Les raisons des fermetures sont variées : départ en retraite, déménagement du propriétaire, ou encore décès d'un des propriétaires. Ainsi, dans la majorité des cas, **les établissements ferment faute de repreneur plutôt que pour des raisons économiques**. Il semblerait donc que le déclin du centre-ville ne soit pas lié à un manque de rentabilité dans la zone, mis à part en comparaison avec la zone de la Pointe du Renard, ce qui cause des déménagements vers la périphérie.

A la lecture de ce constat, il apparaît que l'accent doit être mis sur des mesures pour encourager les reprises des commerces qui ferment, ainsi que l'installation de nouveaux commerçants au vu du nombre de locaux vacants.

Etude de terrain du commerce en centre-ville

Afin d'appréhender au mieux la situation, une étude de terrain a été réalisée pour recenser les locaux commerciaux actifs et vacants. L'objectif est d'obtenir un état des lieux actuel de l'offre commerciale. Les pendants habitat et espaces publics de cette étude seront présentés dans leurs parties respectives.

Dénominations

Dans cette étude, on distingue trois types de locaux commerciaux : les commerces actifs, les locaux commerciaux vides et les locaux commerciaux vides mis en vente.

On entend par commerces actifs tous les commerces présentant des signes d'activité. Les professionnels de la santé, médecins, infirmiers, etc. ne sont pas considérés comme des commerces et ne sont donc pas recensés dans cette étude. Les notaires et huissiers sont quant à eux compris dans les commerces actifs.

Les locaux commerciaux vides correspondent aux locaux commerciaux présentant des signes d'inactivité (rideaux aux vitrines, enseigne en partie arrachée ou absente, etc.). Les locaux commerciaux reconvertis en logements ne sont pas considérés comme locaux commerciaux vides.

Les locaux commerciaux vides et à vendre sont les locaux qui répondent aux critères de la catégorie précédente et dont un affichage indique la mise en vente.

Au vu du nombre de commerces recensé dans cette étude, la définition retenue n'est pas la même que celle de l'enquête pour l'exposition « Grandes histoires des petits commerces ».

Résultats

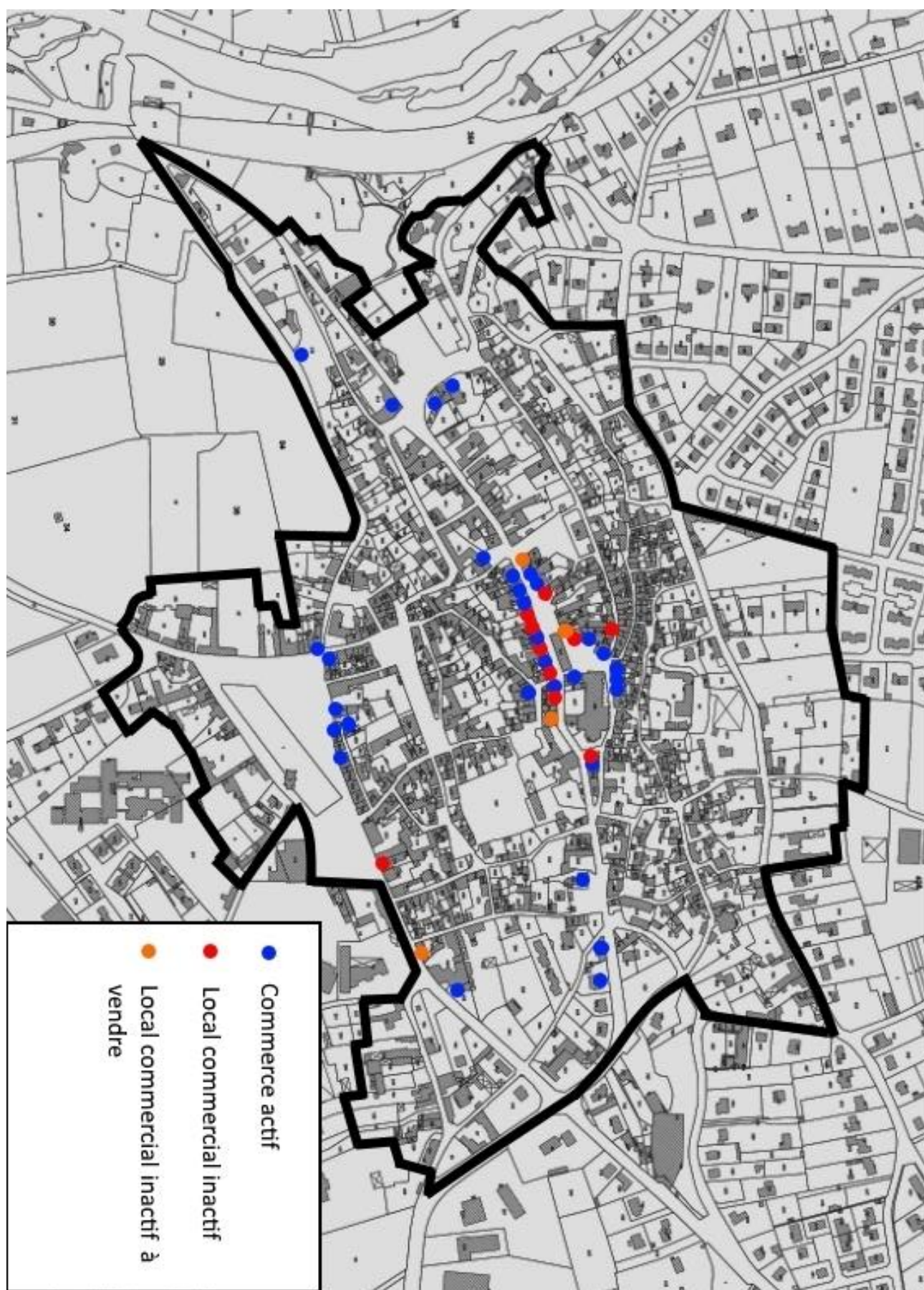


Figure 17 : Les locaux commerciaux en centre-ville

Le premier constat à la lecture de ce document est qu’Airvault demeure une ville active : on compte toujours 31 commerces actifs en centre-ville. On constate toutefois que la vacance est une problématique réelle : 14 locaux commerciaux sont inactifs, dont 4 mis en vente. Enfin, l’existence des deux pôles est une fois de plus confirmée, avec ces deux zones concentrant les commerces que sont le secteur des Halles et la place des Promenades.

Analyse

La vacance

Avec 31 commerces actifs et 14 inactifs, **le centre-ville présente un taux de vacance de 31%**. Puisque les études se concentrent sur les centres-villes des communes de plus de 25 000 habitants, il est difficile de comparer le cas d’Airvault à celui d’autres communes de taille similaire. Toutefois, pour des villes d’une taille bien supérieure à Airvault, le taux de vacance moyen en centre-ville était de 11,9% en 2018 d’après l’étude réalisée par Procos (Procos, 3^{ème} édition du palmarès des centres-villes commerçants). Bien inférieur au taux de vacance d’Airvault donc.

Un autre facteur complique la redynamisation du centre-ville : **parmi ces locaux commerciaux inactifs, seulement 28% sont à vendre**. Les autres sont simplement laissés vides, ou bien ils servent d’espaces de stockage pour leurs propriétaires.

Le pôle des Halles

Des deux pôles identifiés, celui des Halles (rue des Halles, rue de la Gendarmerie et place Saint-Pierre) est le secteur qui représente le poids le plus important d’un point de vue commercial. En effet, ce pôle comprend 23 commerces actifs, soit **74% des commerces actifs**. Il représente également **78% du nombre total de locaux commerciaux**.

Pourtant, c’est aussi la zone qui présente le plus de vacance avec un **taux de vacance de 34%** mais surtout, elle regroupe **85% du total de locaux commerciaux inactifs** du centre-ville (à vendre ou non).

Que signifie cette situation de secteur commercial le plus important du centre-ville, mais aussi de celui le plus fortement touché par la vacance ?

Tout d’abord, la zone est concernée par le phénomène de locaux inactifs mais non mis en vente. De plus, les locaux à vendre ne semblent pas trouver de repreneur, malgré une situation qui assure une bonne visibilité face aux halles ou sur la place Saint-Pierre. Enfin, la concentration de vitrines vides peut donner l’impression d’un centre-ville en déclin, ce qui n’incite pas un éventuel repreneur à investir.

Tous ces facteurs placent le secteur des Halles dans une situation où il devient difficile de trouver des commerçants prêts à s’installer. Toutefois, cette zone concentre aussi 71% des commerces actifs du centre-ville, ce qui exclue la possibilité que ce soit une zone non propice au commerce.

La situation du pôle des Halles est le résultat de deux composantes qui semblent opposées, aboutissant à un résultat paradoxal : d’une part la zone semble favorable au commerce et à l’implantation de nouveaux commerçants, d’autre part le nombre important de locaux inactifs, entretenu par le faible nombre de locaux à vendre, n’incite pas les éventuels repreneurs à investir. On a donc une zone favorable, mais qui n’est pas incitative.

Le pôle Promenades

Le secteur de la place des Promenades et de la rue de la Chaperonnière a un poids moins important que celui des Halles en ce qui concerne le nombre de commerces : avec 7 commerces actifs et 2 inactifs, il représente **23% du total de commerces actifs et 20% de l’ensemble des locaux commerciaux**.

Ce secteur présente un taux de vacance plus faible que celui des Halles qui s'élève à 22%. Un des deux locaux commerciaux inactifs est à vendre, la zone est donc moins concernée par le phénomène décrit précédemment de locaux non mis en vente.

Ce pôle, qui bénéficie de la présence de nombreux services et de la proximité des écoles, apparaît donc dans une situation moins prioritaire que celui des Halles.

Conclusion

La situation commerciale du centre-ville est préoccupante, notamment pour le secteur des Halles. Des problématiques mettent en valeur certains enjeux qui nécessitent des actions pour revitaliser cette zone. Tout d'abord, le nombre de locaux commerciaux inactifs, c'est-à-dire le **taux de vacance**, est bien sûr le principal enjeu. Le **faible nombre de locaux mis en vente** en est un autre, et ensemble ils contribuent à la **difficulté à trouver un repreneur**, que ce soit lors d'un départ en retraite ou pour s'installer dans un local désaffecté pour le moment.

Toutefois, ce secteur présente des atouts comme la bonne visibilité ou encore la présence du marché le samedi. Ces points forts permettent à la zone d'être propice à l'installation, comme en témoigne la forte concentration de commerces.

Enfin, il ressort de cette étude de terrain que le secteur des Halles est celui à traiter en priorité, au vu de la relative bonne santé de la place des Promenades.

Le commerce en centre-ville

L'offre commerciale

Le recensement sur le terrain permet de déterminer l'offre commerciale du centre-ville. L'intérêt de cette démarche est d'identifier les types de commerces manquants pour diversifier l'offre et encourager les passants à s'arrêter en centre-ville pour y déambuler et y faire des achats.

Pôle des Halles

Commerces de bouche	Boulangerie	Boucherie charcuterie	Épicerie		
Hôtellerie - restauration	Hôtel restaurant « Le Cygne »	Restaurant « Le 12 »	Restaurant « Menu Pasta »		
Tabac - presse	Tabac presse				
Beauté et bien-être	Coiffeur « Evolu'tif »	Coiffeur « Caractère Coiffure »	Institut de beauté « Institut Stéphanie »	Boutique bien-être « Anahata »	
Vêtements	Mercerie				
Banques et assurances	Banque « Crédit Agricole »	Banque « Caisse d'Épargne »	Banque « Crédit Mutuel »	Assurance « Groupama »	Assurance « Mutuelle de Poitiers »
Bricolage, travaux	Electricité générale « Henri Tanche »	Loisirs motoculture	Menuiserie		
Autres	Notaire	Huissier	Agence immobilière		

Pôle des Promenades

<i>Commerces de bouche</i>	Boulangerie	Épicerie fine			
<i>Tabac - presse</i>	Tabac - presse - restaurant				
<i>Beauté et bien-être</i>	Coiffeur « Les p'tits ciseaux »	Institut de beauté « Atelier des sens »			
<i>Vêtements</i>	Chaussures et accessoires				
<i>Artisanat</i>	Artisan ébéniste				

On trouve également dans le périmètre du centre ancien mais en dehors de ces deux zones un vétérinaire.

Pour rappel, les professionnels de santé n'ont pas été recensés comme commerces. Toutefois, la présence de ces établissements joue un rôle important pour le dynamisme d'un secteur. Ainsi, l'espace santé de la rue des Halles est un atout pour le centre-ville, puisqu'il attire des personnes qui profiteront potentiellement du fait d'être en centre-ville pour faire quelques achats. Pour assurer le dynamisme d'un centre-ville, il faut multiplier les raisons d'y venir et donc les activités qui y sont représentées (services, commerces, santé, etc.).

Cette étude pointe toutefois les manques de l'offre commerciale du centre-ville d'Airvault. Ainsi, la principale faiblesse du centre-ville est le nombre réduit de commerces dédiés à l'habillement. Ce type de commerce représente une part importante des enseignes présentes dans les centres-villes dynamiques. Autre absence préjudiciable : les boutiques de décorations et d'ameublement. Airvault ne possède aucun magasin spécialement dédié à la décoration de la maison. Enfin, s'il existe quelques restaurants dans la commune, son activité touristique pourrait permettre l'implantation d'un plus grand nombre de bars et/ou de restaurants. Certains lieux, comme la place Saint-Pierre, semblent particulièrement indiqués, à condition de supprimer quelques places de stationnement pour laisser la place à une terrasse. Pour tous ces types de commerces, une franchise nationale pourrait être un formidable moteur pour le centre. Elle permettrait d'attirer les clients en plus grand nombre, faisant ainsi office de locomotive pour tous les autres commerces implantés, et inciterait les potentiels investisseurs ou repreneurs à choisir Airvault.

La commune bénéficie d'une identité forte, qui repose sur la ruralité, le patrimoine historique et la nature. Ces trois facettes sont autant d'occasions d'attirer des porteurs de projets qui ont besoin d'une identité pour le marketing de leur produit. L'artisanat d'art, la vente de produit locaux ou encore des restaurants thématiques sont des projets qui bénéficieraient d'une implantation dans la commune.

Enfin, certains commerces manquent au centre-ville mais existent déjà dans la zone commerciale : fleuriste, opticien, libraire, pressing, photographe, etc. La concurrence rend difficile l'installation de ces commerces en centre-ville.

La mission de la mairie est de réunir les conditions favorisant l'implantation des commerces en centre-ville. Elle doit plus particulièrement cibler les projets répondant aux manques identifiés : habillement, décoration, bars et restaurants, franchises nationales. Les porteurs de ces projets doivent être accompagnés et encouragés par les acteurs locaux et les démarches doivent être simplifiées au

maximum. Il ne faut pas non plus négliger l'importance de la communication. Se vendre de manière originale et miser sur l'identité de la commune pourrait permettre à Airvault d'attirer les porteurs de projets et les repreneurs.

Le stationnement

Airvault compte au moins 477 places de stationnement dans le périmètre d'étude. Les emplacements rue de Bretagne et rue des Noyers n'ont pas été pris en compte car ils semblent principalement destinés aux riverains.

Zone	Nombre de places
<i>Rue des Halles et rue de la Gendarmerie</i>	95
<i>Place des Promenades</i>	76
<i>Place du Cygne</i>	65
<i>Place Jean Emonneau</i>	61
<i>Place des Corderies</i>	54
<i>Parking de la médiathèque</i>	30
<i>Place de la garenne / parking de la poste</i>	27
<i>Rue de la Chaperonnière</i>	20
<i>Place Saint Pierre</i>	19
<i>Place du 14 juillet</i>	17
<i>Parking de la mairie</i>	13
Total	477

Notes : les parkings réservés à la clientèle du Crédit Agricole et de Groupama (une vingtaine de places) ont été décomptés dans la zone « Rue des Halles et de la Gendarmerie ».

Les chiffres donnés présentent une marge d'erreur due à l'absence de marquage dans certaines zones et donc une estimation de visu du nombre d'emplacements.

Avec 477 places pour 32 commerces actifs, la commune compte environ 15 places de stationnement par commerce. Pour plus de précision, il convient de refaire le calcul en ne comptant que les places de stationnement à proximité immédiate des commerces.

Pour le pôle des Halles, on peut ainsi prendre en compte les zones suivantes : Rue des Halles et rue de la Gendarmerie, Parking de la médiathèque, Parking de la poste et restaurant le 12, Place Saint Pierre. Soit un total de 171 places pour 23 commerces, et une moyenne de 7 emplacements par commerce.

Pour le pôle des Promenades, on peut compter les zones suivantes : Place des Promenades et rue de la Chaperonnière, soit 96 places pour 7 commerces pour une moyenne de 13 emplacements par commerce. On aurait pu ajouter la place Jean Emonneau ainsi que la place des Corderies.

On a donc une offre en stationnement importante sur la commune. La création de places de stationnement **pour le commerce** ne semble donc pas nécessaire. Toutefois, vu la densité de l'habitat en centre-ville, il est fortement probable que certains de ces emplacements soient utilisés continuellement par des riverains et donc inutilisable pour les clients des commerces. Cependant le nombre élevé de places par commerce fait que cette problématique n'est pas un enjeu prioritaire pour la commune.

L'avis des commerçants

Les rencontres avec des commerçants de la commune ont permis de dégager plusieurs problèmes de la commune en ce qui concerne l'activité commerciale. Le principal enjeu, selon ces commerçants, est le manque de place de stationnement, en particulier les jours de marché. Les parkings place des Corderies et place du Cygne, qui représentent un nombre important de places de stationnement, sont jugés trop éloignés des Halles alors que celui de la médiathèque est rapidement saturé. De plus, certains travailleurs en centre-ville se garent sur les places de la rue des Halles, et prennent donc la place de clients potentiels. Toutefois, d'après ces mêmes commerçants, l'offre de stationnement serait suffisante à l'exception des samedis, jour du marché.

Autre problème selon les commerçants, le manque de commerces de convivialité : bars, cafés, restaurants. Ils déplorent l'absence de vie, surtout en soirée. Ce constat correspond à celui établi suite à l'analyse de l'offre commerciale.

Certains commerçants ont aussi fait part de leur inquiétude à propos du projet du Vieux Relais. Ils jugent qu'Airvault n'attire pas suffisamment de touristes pour assurer la pérennité des 5 loges d'artisans. La crainte est donc de voir de nouvelles cellules vides en centre-ville.

Les commerçants estiment également que la communication est primordiale pour atteindre l'objectif de redynamisation du centre-ville. La ville doit faire parler d'elle-même pour que des investisseurs ou de nouveaux habitants s'installent.

La rencontre avec la présidente de l'association des commerçants a permis de constater l'un des gros enjeux en ce qui concerne le commerce : les commerçants ne sont plus impliqués dans des projets communs. En effet, l'association des commerçants est désormais en veille et les actions qui ont pu être menées auparavant, comme une tombola, ne le sont plus. Cela a un impact sur l'animation de la commune, sur son rayonnement et sur le dynamisme économique. C'est pourquoi il est important de relancer une dynamique parmi les commerçants. L'arrivée prochaine de nouveaux professionnels, avec le Vieux Relais ou encore l'ouverture de Lépicerie, est une opportunité pour cela et la mairie pourrait impulser ce mouvement. Bien sûr, la réussite de ce projet restera dépendante de la volonté des commerçants mais la mairie peut donner l'impulsion qui manque peut-être à l'association des commerçants pour redevenir active.

Enjeux

Le commerce en centre-ville fait face à plusieurs enjeux, dont le principal est le taux de vacance de 30%.

Autre problématique, seule une faible part des locaux commerciaux inoccupés est mise en vente, ce qui empêche toute reprise et immobilise le centre-ville.

Le manque de repreneur est également l'un des enjeux de la commune. En effet, les déménagements ou les départs en retraite n'aboutissent généralement pas à une reprise par un nouvel exploitant.

L'un des principaux enjeux est le manque d'entente entre les commerçants : l'association des commerçants est actuellement en veille et donc plus aucune action commune n'est engagée. Sans une volonté des commerçants d'agir pour créer une dynamique dans le centre-ville, la revitalisation sera plus difficile.

Enfin, certains manques ont été identifiés dans l'offre commerciale : habillement, décoration, restauration et bars, etc.

Objectifs

L'objectif global est bien entendu de réduire la vacance commerciale de manière durable.

Pour cela, l'un des buts de la commune est d'attirer des repreneurs, ce qui empêchera la vacance de progresser. Ensuite, Airvault doit aussi attirer les porteurs de projets afin qu'ils s'installent. Enfin il faut également cibler certains types de commerces qui répondent aux manques constatés.

Assurer la continuité du parcours marchand est un objectif mais aussi un moyen d'entretenir l'attractivité du centre-ville.

La commune doit être à l'origine d'une dynamique collective en impliquant les différents acteurs et en facilitant les prises de contact entre ces acteurs (commerçants, Communauté de Commune, CCI, Région, etc.).

Le centre-ville d'Airvault doit gagner en attractivité et réunir les conditions pour créer une dynamique positive sur la commune.

Les pistes de réflexion sont détaillées dans une partie qui leur est consacrée après le diagnostic

Leviers

La commune dispose de leviers fiscaux comme la taxe sur les friches commerciales et l'exonération partielle de la TFPB. Le but est, pour le premier, d'encourager les propriétaires de locaux commerciaux vacants à les revendre et, pour le deuxième, d'inciter les repreneurs à investir.

Communiquer avec les commerçants pour leur faire connaître et les encourager à bénéficier des aides de la Région (aides à la création et au développement des entreprises) et des aides des EPCI (aides à l'immobilier d'entreprises).

Engager des démarches pour récupérer les locaux laissés vides qui ne sont pas mis en vente et utiliser le droit de préemption commercial pour ceux mis en vente, dans le but de maîtriser le foncier.

Participer financièrement à la rénovation des locaux commerciaux vendus à un nouveau propriétaire pour encourager les repreneurs.

Des solutions innovantes existent pour encourager la création de commerces : « Ma boutique à l'essai », etc. De telles solutions pourraient être mises en place de manière adaptée à Airvault.

Assurer la communication de la commune : le manque de repreneur s'explique peut-être par une difficulté à prendre connaissance des opportunités. D'une façon plus générale, Airvault doit être visible à la plus grande échelle possible pour attirer les investisseurs.

Encourager les actions menées de manière commune par les commerçants du centre-ville, comme un programme de fidélisation commun, ou encore un site ou une application permettant de commander en ligne et de se faire livrer à domicile, commun à tous les commerçants pour qu'un utilisateur puisse faire toutes ses courses d'un coup.

Préalablement à l'action précédente, il faut renouer le dialogue entre commerçants et entre les commerçants et la mairie pour envisager des actions communes. Pour cela, une table ronde pourrait être mise en place pour réunir les commerçants et la mairie.

Encourager les commerçants à animer le centre-ville.

Réunir les acteurs pour créer une dynamique commune.

L'habitat

Etat actuel de l'habitat à Airvault

La commune d'Airvault présente un parc de 1676 logements, dont 84% de résidences principales. Toutefois, **le nombre de logements vacants augmente de manière significative**. En effet, on compte plus du double de logements vacants en 2015 par rapport à 1968.

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Ensemble	1 040	1 152	1 312	1 406	1 465	1 648	1 676
Résidences principales	936	1 018	1 131	1 211	1 271	1 411	1 414
Résidences secondaires et logements occasionnels	13	34	44	67	77	60	67
Logements vacants	91	100	137	128	117	178	195

Tableau 5 : Evolution du parc de logements d'Airvault

Ce parc se caractérise aussi par la part importante de logements construits entre les années 70 et 90. C'est donc pendant la période de déclin du commerce en centre-ville et de baisse de la population qu'Airvault a connu le plus grand nombre de construction de logements. Cela démontre **l'absence de corrélation entre la construction de logements neufs et l'augmentation de la population**. Plus précisément, la construction de logement peut avoir un effet positif, mais ce n'est pas automatique. De même, la construction de logements neufs n'entraîne pas nécessairement un dynamisme économique, surtout en ce qui concerne le commerce de centre-ville. En effet Airvault bénéficie bien d'un dynamisme économique, comme nous l'avons vu précédemment, mais celui-ci est surtout marqué dans la périphérie de la commune.

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2013	1 391	100
Avant 1919	238	17,1
De 1919 à 1945	129	9,3
De 1946 à 1970	226	16,2
De 1971 à 1990	472	34
De 1991 à 2005	252	18,1
De 2006 à 2012	75	5,4

Tableau 6 : Le parc de logements par ancienneté

La population d'Airvault est bien ancrée. En effet, 57,7% des ménages ont emménagé depuis 10 ans ou plus. Plus particulièrement, 27,5% des ménages de la commune sont installés dans leur logement depuis 30 ans ou plus. Ces chiffres, bien supérieurs aux moyennes nationales qui sont de 49,8% de ménages installés depuis 10 ans ou plus et 18,3% depuis 30 ans ou plus, témoignent de l'attachement des habitants à leur ville. Toutefois, connaissant l'ancienneté d'une partie du parc, ce chiffre constitue aussi une mise en garde. En effet, au vu du vieillissement de la population d'Airvault, il est fortement possible qu'un nombre conséquent de personnes vive dans un logement qui n'est plus adapté à leurs capacités de déplacement (escaliers, pièces étroites, etc.) De même, si ces logements non pas connu de rénovation, il est possible qu'ils ne soient plus aux normes et leur aspect extérieur peut également s'être dégradé.

	Nombre de ménages	Part des ménages
Ensemble	1 414	100
Depuis moins de 2 ans	169	12
De 2 à 4 ans	231	16,3
De 5 à 9 ans	198	14
10 ans ou plus	816	57,7

Tableau 7 : Ménages par ancienneté d'emménagement

Autre caractéristique de l'habitat à Airvault, le nombre relativement important de propriétaires : 65%. Ce chiffre est supérieur à la moyenne nationale qui est de 57,6% et son évolution est similaire, en faible diminution : -0,2% entre 2010 et 2015 pour la commune, -0,1% au niveau national. Dans le même temps, la part de ménages en location a augmenté, passant de 33 à 33,5% à Airvault. Elle reste plus faible que sur l'ensemble de la France, mais son évolution suit également la tendance nationale (39,7% en 2010 et 40,1% en 2015).

	Nombre de ménages 2010	% 2010	Nombre de ménages 2015	% 2015
Ensemble	1 411	100	1 414	100
Propriétaire	920	65,2	920	65
Locataire	465	33	473	33,5
Dont d'un logement HLM loué vide	143	10,1	133	9,4
Logé gratuitement	26	1,9	21	1,5

Tableau 8 : Part des ménages selon leur situation

Une offre inadaptée ?

La composition des ménages évolue. Ainsi, en France, la taille des ménages est passée de plus de 3 personnes dans les années 60 à environ 2 personnes en 2015. Airvault ne fait pas exception à la règle, comme le montre le tableau suivant :

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,3	3,1	2,8	2,6	2,3	2,1	2

Tableau 9 : Evolution de la taille des ménages à Airvault

Cependant, l'évolution du parc de logement n'est pas aussi rapide. En effet, comme nous l'avons vu précédemment, 76,6% du parc a été construit avant 1990, c'est-à-dire sur une période pendant laquelle la taille des ménages était plus importante. De même, la question de l'adaptabilité des logements aux personnes à mobilité réduite (handicap ou personnes âgées) est récente, et n'a donc que peu été prise en compte sur les logements construits avant les années 90, voire 2000.

<i>Date d'emménagement du ménage</i>	<i>Nombre moyen de pièces par logement</i>
Ensemble	4,5
Depuis moins de 2 ans	4
De 2 à 4 ans	4,1
De 5 à 9 ans	4,2
10 ans ou plus	4,7

Tableau 10 : Nombre de pièces suivant la date d'emménagement

Ce tableau montre tout d'abord que le nombre moyen de pièces par logement est de 4,5 à Airvault, alors que le ménage moyen n'est constitué que de 2 personnes. Il montre également que **les ménages s'installent dans des logements de plus en plus petits**. Face à cette demande de logements plus petits qui devrait augmenter dans le futur, les maisons du centre-ville sont un atout à exploiter. En effet, la réduction de la taille des ménages et le vieillissement de la population qui en est une des causes devraient alimenter cette demande en logements avec un nombre de pièce réduit.

De plus, disposer d'une telle offre peut aider à attirer une population jeune. En effet, la population en début de parcours résidentiel est économiquement fragile : dans le département, 73 % des 15-24 ans salariés et 48 % des 25-29 ans sont rémunérés à hauteur du SMIC (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes défavorisées 2016-2021). Il s'agit aussi d'une population qui vit généralement seule : 63% des 20 - 24 ans qui sont référent de leur ménage (ce qui exclu ceux qui vivent chez leurs parents) vivent seul, chiffre qui passe à 91% si on ajoute les personnes vivant en couple sans enfants. Ainsi, cette population est fortement concernée par les logements avec peu de pièces car cela correspond à leurs besoins et à leurs moyens financiers.

Ainsi, les logements de petite taille sont intéressants pour la commune puisqu'ils répondent à la fois aux besoins des personnes âgées, population de plus en plus représentée à Airvault, et à ceux des populations jeunes en début de parcours résidentiel, dont l'arrivée serait bénéfique pour la ville.

Pourtant, le nombre de ces logements a diminué ces dernières années à Airvault, comme le montre le tableau suivant :

	2010	%	2015	%
Ensemble	1 411	100	1 414	100
1 pièce	10	0,7	14	1
2 pièces	85	6	77	5,4
3 pièces	247	17,5	231	16,3
4 pièces	422	29,9	444	31,4
5 pièces ou plus	647	45,8	649	45,9

Tableau 11 : Résidences principales selon le nombre de pièces

Ainsi, la taille moyenne des logements a augmenté, passant de 4,4 pièces en 2010 à 4,5 pièces en 2015. Les logements de plus grande taille sont importants puisqu'ils sont adaptés aux besoins et à la demande des familles. Cependant, il est nécessaire pour une commune de disposer d'une offre suffisamment variée pour **permettre à ses habitants d'y effectuer l'ensemble de leur parcours résidentiel**, sous peine de les voir quitter la ville.

Définition : Le nombre de pièces d'habitation est le nombre de pièces à usage d'habitation (y compris la cuisine si sa surface est supérieure à 12 m²), ainsi que les pièces annexes non cédées à des tiers (chambres de service...). Ne sont pas comptées les pièces à usage exclusivement professionnel ainsi que les entrées, couloirs, salles de bain, ...

Les actions menées en faveur du logement

Les lotissements

Comme nous l'avons vu précédemment, plusieurs opérations de lotissement ont été menées depuis les années 1980 dans le but d'attirer des populations extérieures, notamment des familles qui recherchent des pavillons avec un jardin et un garage, une offre plus difficile à trouver en centre-ville. Nous avons aussi constaté que le succès de ces opérations face aux objectifs annoncés est relatif. En effet, les lots trouvent généralement des acquéreurs, mais ce sont d'avantage des personnes qui vivaient déjà à Airvault que des nouvelles personnes s'installant sur la commune. Ainsi, sur les 4 opérations étudiées, **63% des acquéreurs étaient déjà des habitants d'Airvault**. Dans de nombreux cas, les ménages ont profité des opérations de lotissement pour déménager depuis le centre vers les lotissements situés en périphérie. Ce constat est d'autant plus vrai pour les lotissements les plus récents, pour lesquels tous les lots n'ont pas encore été vendus, puisque 83% des promesses d'achat proviennent d'un habitant de la commune.

Ce résultat démontre deux choses : tout d'abord, il existe une demande d'une partie des Airvaudais pour ce type de logement. Ensuite, l'effet des opérations de lotissement pour attirer une population extérieure est faible, trop faible pour espérer combattre le solde naturel déficitaire par ce seul moyen.

En effet, nous concluons l'analyse de l'effet des lotissements par son **incapacité à stopper la baisse de la population**. Les opérations, menées depuis 1987, ne semblent pas avoir eu un impact significatif sur ce déclin puisque la population continue de diminuer entre 1987 et aujourd'hui. Nous n'avons toutefois pas exclu la possibilité que les lotissements aient ralenti la baisse de la population, puisqu'ils ont permis l'arrivée d'une nouvelle population.

Dans le cadre de la redynamisation du centre-ville, les lotissements sont donc des opérations qui méritent d'être questionnées. En effet, nous avons constaté qu'ils favorisent le départ des habitants du centre vers les périphéries et **encourage donc le dépeuplement du centre, participant ainsi à sa perte de dynamisme**. Ce principe est par ailleurs inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme, car le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoit « *le relogement des habitants de la ville médiévale souhaitant éventuellement le quitter* » dans les lotissements du secteur de la Vallée au Chèvres – Courtevallée. De plus, **les opérations de lotissement génèrent un étalement urbain**, ce qui a des conséquences néfastes pour la nature et la biodiversité. L'étalement urbain a aussi pour effet d'**éloigner physiquement les habitants de la commune de son centre**, ce qui ajoute un deuxième préjudice à son dynamisme.

Ainsi, dans un point de vue orienté vers le centre-ville, les opérations de lotissements ne sont pas bénéfiques : leur effet sur la démographie est limité, alors que ses conséquences pour le centre - dépeuplement et éloignement - sont importantes et nuisent à sa vitalité.

L'habitat social

Pour ce qui est de l'habitat social, nous avons vu que cette offre est bien présente sur la commune, avec 123 logements de ce type, mais qu'elle est vieillissante et donc de moins en moins attractive. Cela entraîne une certaine vacance dans le parc de logement social, alors que 12,7% de la population Airvaudaise vit sous le seuil de pauvreté et pourrait en bénéficier. Pourtant, seulement 9,4% des ménages vivent en logement HLM à Airvault, un chiffre en diminution par rapport à 2010. Cette diminution semble donc confirmer le constat sur le parc social. De plus, le marché de l'immobilier est très détendu à Airvault, ce qui entraîne des prix de vente ou de location assez bas. La trop faible différence de prix entre le parc social et le parc privé contribue également à la baisse de l'attractivité des logements sociaux.

Les aides à la rénovation

Le Plan façade, lancé en 2017, est une aide accordée par la commune aux administrés souhaitant rénover la façade de leur logement. Cette aide prend la forme d'une subvention limitée à 25% du montant des travaux engagés et de 2000€ maximum. Elle concerne tous les immeubles situés dans le périmètre de l'ancienne enceinte, tel qu'il est désigné dans le SPR.

A ce Plan façade vient s'ajouter une aide de la fondation du patrimoine pour la rénovation d'immeubles situés dans le périmètre du SPR et visibles de la voie publique, soit sous la forme d'une déduction d'impôts, soit par une subvention plafonnée à 3500€ et 15% du montant total des travaux.

Ces deux aides constituent une bonne initiative qui doit perdurer pour encourager la rénovation dans le centre ancien d'Airvault. On déplore toutefois le faible impact du Plan façade puisque à ce jour il n'y a qu'un dossier en cours et un autre en attente. Le montant de la subvention ainsi que son périmètre d'application peuvent être les raisons de ce faible intérêt de la population.

La taxe d'habitation pour les logements vacants

Depuis la décision du 26 mars 2019, les logements vacants depuis plus de 2 ans sont soumis à la taxe d'habitation. Cette mesure devrait encourager les propriétaires d'un bien inutilisé à le revendre et ainsi de lutter contre la vacance.

Etude de terrain

Méthodologie

Pour évaluer au mieux la vacance en centre-ville, des relevés successifs ont été réalisés pour croiser les résultats et éviter de classer comme étant vacants des logements secondaires qui ne sont occupés qu'en période de vacances scolaires.

L'étude ayant été réalisée par une évaluation visuelle, il existe une certaine marge d'erreur. Les logements ont été classés dans 3 catégories : logement vacants, soupçon de vacance et logement à vendre. Cette dernière catégorie est indépendante de l'état du bâti et regroupe tous les immeubles présentant une affiche signalant la mise en vente.

Pour déterminer si un logement est vacant, plusieurs critères ont été retenus, classés en trois catégories :

- Les dégâts : vitres brisées, volets cassés, porte arrachée, etc.
- L'absence d'entretien : rideaux déchirés, grosses toiles d'araignées à l'intérieur, peinture défraîchie, etc.
- Les signes d'inoccupation : volets fermés, volets sur la porte, boîte aux lettres qui déborde, etc.

Un barème a ensuite été appliqué : chaque critère de la catégorie « dégâts » compte pour 5 points, catégorie « absence d'entretien » 2 points, « signes d'inoccupation » 1 point. Ensuite, si un logement compte moins de 3 points il est classé comme occupé, s'il compte entre 3 et 6 points il entre dans la catégorie « soupçon d'inoccupation » et s'il a plus de 6 points il est considéré comme vacant.

Il est à noter que ce barème est aussi réévalué en fonction du contexte de chaque bâtiment. Si des signes d'occupation manifestes sont relevés, le logement sera bien sûr déclassé même s'il présente par ailleurs certains des critères ci-dessus.

Résultats



Figure 18 : La vacance à Airvault

La vacance est beaucoup plus dense dans les rues du nord de la ville, entre l'abbatiale et le Vieux château que dans le reste de la commune. La rue Saint-Jérôme est la plus fortement touchée, suivie par la rue de Bretagne. On compte au total 28 bâtiments vacants, 16 pour lesquels l'état de vacance est soupçonné et 15 bâtiments en vente.

Toutefois, la méthode utilisée ne permet pas de recenser tous les logements vacants. En effet, l'observation depuis l'extérieur ne permet pas de déterminer dans le cas des immeubles d'habitat collectif si certains logements sont inoccupés. De plus, il est possible que certains logements soient vacants sans que leur état extérieur ne le laisse présager. De tels bâtiments échapperaient donc à cette étude.

Il faut donc considérer ce résultat comme une estimation basse de la vacance dans le centre-ville d'Airvault.

Analyse

Malgré ses limites, l'étude réalisée permet de dégager une dynamique : la vacance est un phénomène plus fortement représenté dans les rues du nord du centre-ville que dans le reste du centre. Ainsi, la rue Saint-Jérôme a un taux de vacance estimé à 22%, un chiffre qui monte à 32% si on considère les logements mis en vente comme inoccupés. La rue de Bretagne est également dans une situation préoccupante : 7 bâtiments sur les 47 que compte la rue sont considérés comme vacants ou soupçonnés de l'être, ce qui représente un taux de 15%. On peut également ajouter deux logements actuellement en vente.

Le reste du centre est aussi touché par ce phénomène. Au sud de la rue des Halles, on compte 12 logements vacants, 9 sont soupçonnés d'être inoccupés et 4 sont à vendre. La vacance concerne donc bien l'ensemble du centre-ville, dans des proportions différentes selon les zones.

Comment expliquer la différence entre la situation des rues du nord et celle dans le reste du centre-ville ?

La concentration en bâti et la taille des parcelles



Figure 19 : Rue Saint-Jérôme et rue de Bretagne

Au nord de la rue des Halles, la concentration en bâti est très importante. La taille des parcelles est donc réduite et les logements n'ont généralement pas de jardin et parfois pas de garage. La vacance atteint 22% dans la rue Saint Jérôme et 15% dans la rue de Bretagne.



Figure 20 : Rue de la Poste

A l'inverse, au sud de la rue des Halles, les espaces sont plus aérés et le bâti moins dense. Les parcelles permettent à leurs propriétaires de bénéficier d'un jardin, parfois même d'une piscine, et d'un garage. La vacance est inexistante dans la rue de la Poste puisqu'aucun bâtiment n'est inoccupé, à l'exception d'un bâtiment regroupant un local commercial qui donne sur la rue de la Gendarmerie et une habitation à l'étage (dont l'entrée se trouve rue de la Poste) qui est mis en vente.

La qualité de l'espace public

En reprenant nos deux exemples, on peut également constater l'importance de ce critère.



Figure 21 : Rue Saint-Jérôme



Figure 22 : Rue de Bretagne

Ces rues bitumées, avec quelques nids-de-poule et des plaques d'égouts ne participent pas à la mise en valeur des bâtiments, qui sont pourtant parfois d'une qualité architecturale intéressante. Elles sont finalement un frein qui empêche la rue d'exprimer son plein potentiel et ne contribue pas à rendre attractif l'habitat.



Figure 23 : Rue de la Poste

L'attention apportée à la rue de la Poste contribue à la rendre plus attractive que la rue de Bretagne ou que la rue Saint Jérôme. Elle développe une véritable identité, invite à la déambulation en créant une continuité avec les pavés de la rue des Halles et met en valeur les bâtiments. Ainsi, la rue devient un moteur pour l'attractivité de l'habitat.

La réputation

Dernier point en défaveur des rues de Bretagne et Saint-Jérôme, leur réputation. En effet, certains témoignages racontent que ces rues ne jouissaient pas d'une bonne réputation il y a encore quelques années. Certains continuent même de les éviter le soir. Eclairer ces rues le soir, puis contribuer à changer l'image que les habitants en ont sont deux étapes indispensables pour leur apporter une attractivité nouvelle.

Ces rues ont cependant des arguments à faire valoir. La proximité avec les commerces du centre-ville est leur plus grand atout, qui deviendra de plus en plus important avec l'avancement de la redynamisation du centre. De plus, ces rues présentent des pentes moins importantes que la rue de la Ferronnerie ou que la rue de la Poste, au moins sur leur portion la plus proche de la place Saint Pierre, grâce à leur orientation parallèle à la rue des Halles.

La différence d'attractivité entre le centre et la périphérie

Comme nous l'avons vu précédemment, les lots des opérations de lotissement trouvent preneurs. Pourtant, dans le même temps, la vacance progresse dans la commune (voir tableau 1). Nous l'avons également vu, le centre-ville est concerné de façon inégale et certaines zones sont plus touchées que d'autres. Comment expliquer cette différence entre le centre et la périphérie ?

Nous avons déjà établi le constat selon lequel les opérations de lotissement contribuent à dépeupler le centre-ville, ce qui constitue donc la première explication à cette dynamique différente entre les deux parties de la ville. Ce n'est toutefois pas la seule. En effet, on constate une attractivité plus grande dans les lotissements en périphérie que dans les maisons du centre, due en grande partie aux critères suivants :

Les parcelles

Le lotissement a le grand avantage de proposer une parcelle permettant à son propriétaire de bénéficier d'une maison de plein pied, avec un jardin et un garage. Cette offre est plus difficile à trouver en centre-ville, malgré quelques offres avec jardin et garage.

La pente

Le relief de la ville constitue l'une de ses principales caractéristiques et a orienté le développement du bâti. Ainsi, certaines rues présentent des pentes importantes et il en va de même pour les terrains des maisons, alors que les maisons des lotissements proposent des terrains sans relief. C'est donc un nouvel atout pour les lots des lotissements, puisque les acquéreurs préfèrent un terrain plat, plus simple à entretenir et plus adapté pour des enfants.

Le confort

Faire construire permet non seulement aux acquéreurs d'avoir une maison qui leur ressemble, qui correspond à leurs goûts mais surtout qui bénéficie de tout le confort des maisons d'aujourd'hui. Premier point que nous avons déjà constaté, la maison en lotissement peut être de plein pied, contrairement à celles du centre-ville. Elles peuvent également proposer un portail électrique, des volets roulants ou encore un chauffage au sol, autant de commodités qui sont très difficile à avoir en centre-ville. Deux raisons à cela : le règlement du SPR interdit certains éléments pour protéger

l'identité architecturale de la commune, et ceux qui pourraient être ajoutés nécessitent parfois des travaux qui peuvent être très coûteux.

Le prix

Il est assez difficile d'évaluer le coût d'une construction neuve ou de l'achat d'une maison ancienne et sa rénovation car chaque cas est particulier. Plusieurs facteurs vont entrer en compte et vont faire varier les prix, parfois de plusieurs dizaines de milliers d'euros. On peut toutefois s'essayer à une estimation assez large.

Pour la construction neuve, le site de la commune nous propose des terrains en lotissement de 10 à 20€ le m². Prenons le cas du lotissement de la Vallée aux Chèvres et ses 15€ le m² qui sont donc la moyenne. Les terrains tournent généralement autour de 890 m², soit un montant de 13 350€.

Le prix d'une construction neuve est difficile à évaluer, toutefois différents sites internet évaluent les prix de 1000 €/m² à 1500 €/m² pour une maison réalisée par un constructeur. Vu leur évaluation des prix de terrain bien supérieurs aux prix d'Airvault, prenons la plus basse de leurs estimations, soit 1000€ le m². Pour avoir une offre comparable en taille avec ce qu'on peut trouver en centre-ville, imaginons que nous voulons construire une maison de 100 m² et que l'on garde un grand jardin. Le coût de construction est donc de 100 000€. Ce qui nous donne un coût total de 113 350€.

Pour une maison en centre-ville à rénover, il faut tout d'abord acheter la maison. Les prix pour des logements de 100m² vont de 35 000 à 50 000€ d'après les offres des agences immobilières. Le coût des rénovations est extrêmement difficile à évaluer puisqu'il est propre à chaque cas et va donc varier énormément. Certains sites internet l'évaluent toutefois à une fourchette comprise entre 400 et 900€ le m², soit 40 000 à 90 000 € pour les 100m². On aboutit donc à un prix compris entre 75 000 et 140 000€, mais en moyenne on sera plutôt autour de 100 000 à 115 000€.

On a donc **des prix similaires** entre une maison neuve avec un très grand jardin ou une maison rénovée avec pas ou peu de jardin. Les aides ne sont pas prises en compte dans ce calcul car elles varient aussi énormément suivant les revenus, la nature des travaux, etc. On peut toutefois préciser que les personnes faisant construire une maison peuvent bénéficier du prêt à taux zéro alors que les personnes souhaitant rénover peuvent compter sur des aides de l'ANAH et sur l'éco-prêt à taux zéro.

Conclusion

L'offre proposée par les lotissements dispose donc de nombreux atouts qui lui permettent d'être plus attractive pour un bon nombre d'acquéreurs que celle en centre-ville. Certaines zones du centre, qui proposent un terrain, un garage et en général une parcelle d'une taille assez importante, conservent leur attrait et la vacance y est faible. Toutefois, les zones qui ne peuvent assurer ces composantes font face à une vacance de plus en plus importante.

Les maisons de ces zones sont en fait inadaptées à la demande. Face aux maisons des lotissements ou du sud du centre-ville, elles ont de trop nombreux manques pour être une véritable concurrence. Pour des budgets plus serrés ou des petits ménages, les nécessaires rénovations et le nombre important de pièces sont autant de freins. Ces maisons sont donc dans un entre-deux qui ne correspond à aucune demande. C'est pourquoi il pourrait être intéressant de requalifier ces bâtiments, et pourquoi pas de les diviser en plusieurs studios, dont certains en rez-de-chaussée seraient particulièrement adaptés aux personnes dont la mobilité est réduite.

Un chiffre témoigne du faible intérêt des familles pour les maisons du centre-ville : seulement 15% des élèves de l'école primaire Ernest Pérochon sont domiciliés dans le centre d'Airvault. On comprend donc qu'il est nécessaire de chercher une autre cible à ces logements, ce qui passe donc par une requalification.

Enjeux

La vacance est un enjeu important dans la commune, en particulier pour certains secteurs bien identifiés que sont la rue Saint-Jérôme et la rue de Bretagne.

La rénovation du parc ancien est également un enjeu pour la commune. Il s'agit aussi d'une opportunité de réadapter l'offre à la nouvelle demande et aux populations ciblées.

Il est aussi crucial pour la commune de préserver la cohérence architecturale du centre-ville. Le SPR a permis de délimiter une zone dans laquelle son règlement remplit cette mission.

Avec le vieillissement de la population, il devient nécessaire de proposer une offre adaptée à une population dont la mobilité est réduite et qui pourrait être intéressée par le fait de se déplacer à pied.

Les jeunes sont une cible prioritaire pour la commune, il est donc important de leur proposer une offre adaptée à leurs revenus et à leurs besoins.

La lutte contre l'étalement urbain doit être une priorité. Ce phénomène a des effets néfastes pour l'environnement alors qu'Airvault bénéficie d'un patrimoine naturel remarquable et que le cyclotourisme y est important. Il participe également à la perte de vitalité du centre-ville en le dépeuplant et en éloignant physiquement la population.

Objectifs

La réduction de la vacance doit être le principal objectif de la commune, notamment dans les deux rues précédemment citées.

La commune doit permettre à tous de réaliser l'ensemble de son parcours résidentiel dans la ville. L'offre actuelle est surtout dédiée à des familles, avec un nombre important de pièces par logement. Développer l'offre pour les ménages de plus petite taille et pour les faibles revenus permettrait d'être plus complet. Ainsi, on peut se fixer comme objectif d'attirer les jeunes bénéficiant de leur premier emploi, objectif réaliste au vu du bassin d'emploi sur la commune.

Soutenir la réhabilitation des logements anciens qui sont occupés et mener des opérations pour requalifier ceux qui sont inoccupés sont deux objectifs pour lutter contre la vacance et accroître l'attractivité de la commune dans son ensemble.

Freiner l'étalement urbain est un objectif important pour le centre-ville au vu de ses effets cités précédemment.

Leviers

La première méthode pour la commune pour voir certains de ses logements réhabilités est de mener elle-même des opérations de ce type. Cela nécessite d'importants moyens et se tiendra sur le long terme. Il s'agit en quelque sorte d'un traitement de fond.

Un autre moyen est de proposer aux propriétaires des aides pour les inciter à rénover leurs logements. Le plan façade est une première mesure. Elle pourrait être amplifiée en élargissant le périmètre ou en augmentant le montant accordé. D'autres aides de ce type pourraient également être créées par la commune, avec des moyens adaptés aux ambitions de la commune sur le sujet.

Les aides de l'Anah peuvent être mobilisées, notamment si la commune s'engage dans une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT). En effet, l'ORT offre un accès prioritaire à ces aides. L'ORT permet également d'ouvrir le droit au Denormandie sur l'ancien, c'est-à-dire que les propriétaires pourraient bénéficier d'aides de l'Etat pour rénover un logement à condition qu'ils le louent ensuite à un tarif ne dépassant un certain seuil.

Pour avoir une offre adaptée à tous et permettre à tous les habitants d'effectuer l'ensemble de leur parcours résidentiel sur la commune, celle-ci doit bénéficier de logements de plus petite taille et de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite. En effet, si l'offre en maisons avec de nombreuses pièces est importante sur la commune, celle en T1 ou T2 l'est beaucoup moins. De plus, le bâti ancien n'est souvent pas adapté aux personnes à mobilité réduite, puisqu'une grande partie des logements du centre-ville ont au moins un étage.

Pour développer cette offre, la commune doit donner l'impulsion. C'est pourquoi il est proposé que parmi les opérations de réhabilitation de logements (levier n°1), un certain nombre requalifie ces maisons en appartements. En particulier, l'appartement du rez-de-chaussée pourra être conçu pour les personnes à mobilité réduite alors que ceux aux étages seront destinés à l'installation de jeunes. Bien entendu, de telles opérations nécessitent des études de faisabilité approfondies. Il faudra également juger de la pertinence de l'opération au cas par cas.

Toutes ces mesures sont coûteuses. Il est donc nécessaire pour la commune de faire appel à toutes les aides possibles : Etat, région, département. Une veille doit être tenue pour être informé des opportunités.

Enfin, pour lutter contre l'étalement urbain, la commune peut tout simplement décider de ne pas créer de nouveaux lotissements. Il s'agit de tenter de tendre un peu le marché de l'immobilier qui est en plein relâchement sur la commune. Cet objectif se concrétisera en même temps que la redynamisation du centre-ville. Plus le centre sera actif, plus il sera attractif et plus le marché deviendra tendu, ce qui pourrait permettre aux lots les plus méjugés aujourd'hui de trouver preneur. Les effets de cette mesure s'inscrivent donc dans le long terme, en comptant sur la réussite des autres projets menés.

Espaces publics et cadre de vie

Le cadre de vie

Le cadre de vie est devenu ces dernières années un des principaux critères dans la du futur lieu de vie d'un ménage. D'après Philippe Moati, professeur d'économie à l'université Paris-Diderot, pour certaines catégories socioprofessionnelles le cadre de vie prime sur la perspective d'emploi. En effet, lorsqu'ils s'installent, il semblerait que ces populations viennent « chercher ailleurs un cadre de vie meilleur, et non un emploi. » (Philippe Moati, *La ville dense et connectée est loin de faire rêver les français*, 2017).

Les nombreux classements qui ont fleuri ces dernières années viennent confirmer cette tendance et certaines villes ont fait de leur cadre de vie la base de leur stratégie de développement. On constate en effet que non seulement les personnes viennent s'installer dans les villes leur proposant un environnement agréable, mais que les entreprises font de même. La qualité du cadre de vie devient alors un levier incontournable du développement des villes.

Dans son étude *Cadre de vie et attractivité*, l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole fait reposer le cadre de vie sur 5 facteurs directs et 3 facteurs à une échelle plus large.

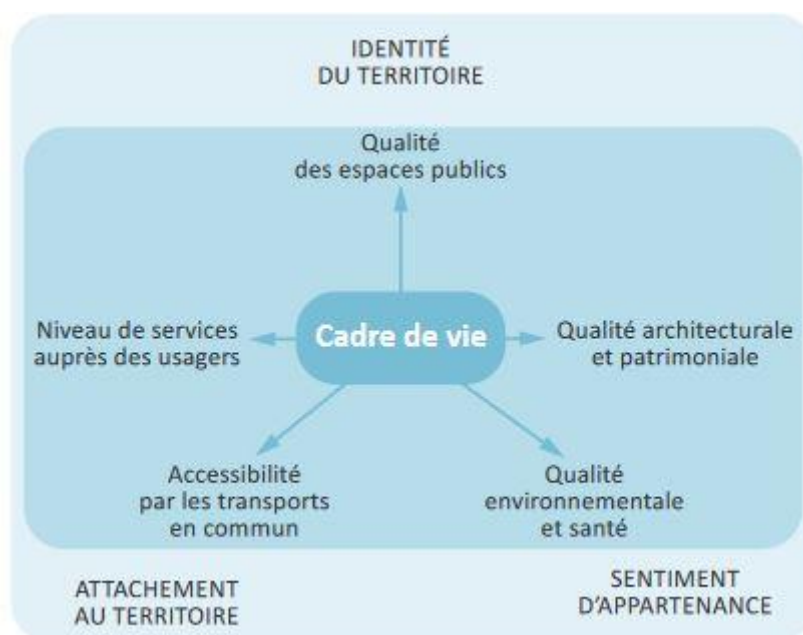


Figure 24 : Le cadre de vie, source : Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole

Certains de ces critères ont déjà été étudiés dans ce diagnostic, comme la qualité architecturale et patrimoniale ou encore les services à disposition des usagers. L'accessibilité par les transports en commun a également été abordée précédemment.

Pour ce qui est de la santé, nous l'avons brièvement évoqué au travers du projet de maison de santé dans l'ancienne gendarmerie. En plus de cela, la commune est pourvue en médecin généralistes, dentiste, infirmières, kinésithérapeute, etc. La présence des professionnels de santé est un enjeu déjà bien intégré et géré par la commune.

Dans cette partie, nous nous intéresserons donc au dernier critère restant : la qualité des espaces publics. Le terme espaces publics est lui-même large et regroupe une variété d'espaces qui présentent des intérêts et des enjeux différents suivant leur nature et leur localisation.

Rues, ruelles et escaliers : la déambulation

Les rues du centre-ville

Le travail réalisé dans la rue des Halles et au carrefour du Cygne est remarquable et constitue une avancée capitale pour le dynamisme du centre-ville. En effet, la qualité des espaces publics est un critère important pour inciter tous types de population - aussi bien des habitants de la commune que des touristes - à passer, s'arrêter et déambuler dans le centre-ville. De plus, cette rue est cruciale pour le centre-ville : elle en constitue la principale porte d'entrée et le traverse de part en part. C'est le long de cette rue que sont installés la grande majorité des commerces et plusieurs lieux touristiques comme le musée (dans son prolongement, la rue de la Gendarmerie) ou les Halles.

Pour toutes ces raisons, la rue des Halles est sans aucun doute la rue la plus importante pour le centre-ville d'Airvault. Sa réfection et son embellissement ont apporté une véritable valeur ajoutée qui profite à l'ensemble du centre ancien.

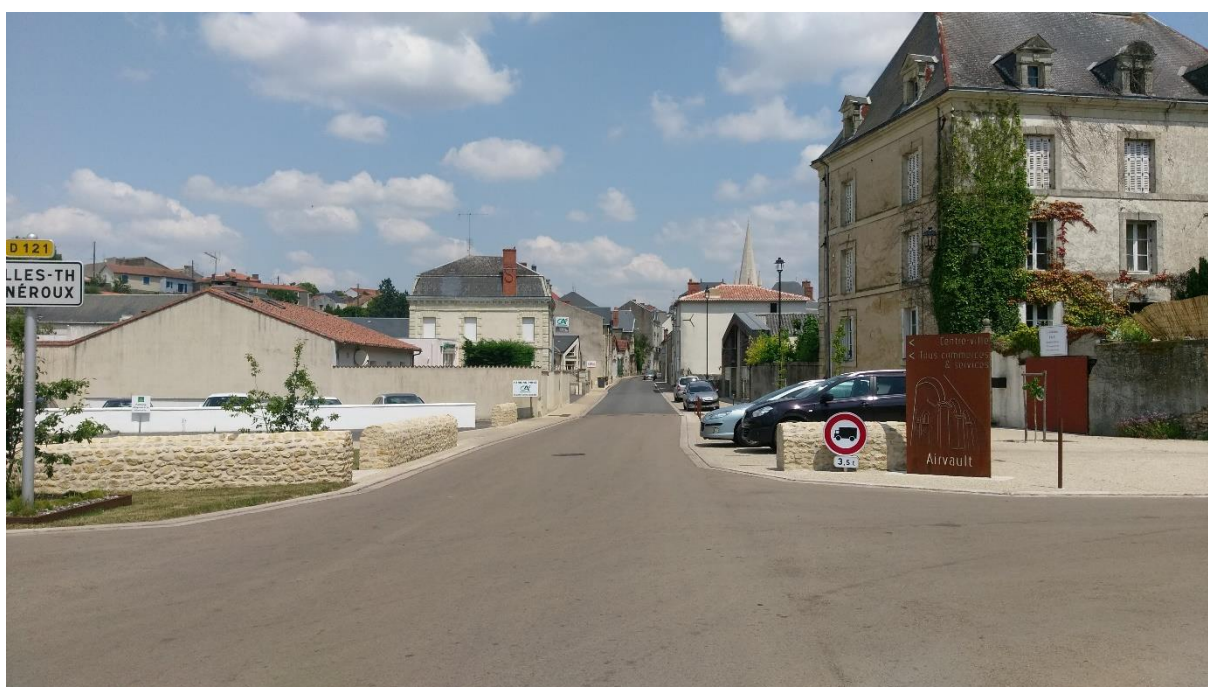


Figure 165 : La rue des Halles

D'autres rues ont aussi connu un traitement particulier. C'est le cas des rues de la Ferronnerie, de la Poste, du Dépôt et du Vieux Château. Ces rues ont été embellies selon le même procédé, avec du pavage et un revêtement particulier, mais pour des raisons différentes.

Les deux premières, c'est-à-dire la rue de la Poste et la rue de la Ferronnerie, tirent leur importance du fait qu'elles permettent la liaison entre la ville du bas (le pôle des Halles) et la ville du haut (le pôle des Promenades). Leur pente rend toutefois difficile les liaisons piétonnes entre ces deux zones.

La rue du Dépôt s'inscrit dans le prolongement de la place Saint-Pierre et longe l'abbatiale. Il s'agit d'un espace idéal pour déambuler entre la place Saint-Pierre et le musée Jacques Guidez.

La rue du Vieux Château est intéressante puisqu'elle longe le Château et constitue donc un lieu de passage obligatoire pour les touristes qui visitent la commune.

Cependant, deux rues présentent un intérêt mais n'ont pas connu le même traitement : la rue Saint-Jérôme et la rue de Bretagne. Ces deux rues sont dans la continuité de la place Saint-Pierre et la démarcation entre les pavés de celle-ci et le bitume des deux rues constitue un frein psychologique pour la déambulation. En effet, par le passage des pavés au bitume, le piéton reçoit le message qu'il

sort d'un espace qui lui est dédié vers un nouvel espace où la voiture est plus importante. C'est pourquoi il se détournera de ces rues pour privilégier un accès au Vieux Château par la rue du Dépôt et les escaliers qui s'y trouvent.

Cela représente une perte, en particulier pour la rue Saint-Jérôme pour laquelle la déambulation pourrait être un atout. En effet, la rue présente de nombreux bâtiments de qualité selon le SPR et constitue un accès à la rue du Vieux Château grâce à un escalier et une ruelle.

Dans le cas de la rue de Bretagne, l'objectif n'est pas d'encourager la déambulation vers le Vieux Château mais plutôt de créer tout un espace propice au déplacement piéton qui irait de la médiathèque à la place Saint-Pierre en passant par le Vieux Relais. C'est en effet le projet du Vieux Relais, et son ouverture vers la médiathèque et donc vers la rue de Bretagne, qui donne tout l'intérêt de créer une continuité qui passerait au nord par la rue de Bretagne et au sud par la rue des Halles. Il est en effet crucial que des liaisons s'établissent entre le Vieux Relais et le reste du centre-ville pour que ce projet soit bénéfique à l'ensemble du centre et ne devienne pas un îlot d'activité entouré de vitrines vides.

On le comprend donc, la réhabilitation des rues de Bretagne et Saint-Jérôme qui apparaissait déjà comme intéressante pour contrer la vacance, prend tout son sens dans un projet plus large d'espace de déambulation qui offrirait un lieu privilégié d'activité et de promenade pour les habitants comme les touristes. Un tel espace favorise également la consommation et l'activité commerciale s'en trouverait donc renforcée.



Figure 26 : Comparaison entre la rue de Bretagne (à gauche) et la rue du Dépôt (à droite)

Les ruelles et escaliers

Une dernière constituante de cette zone favorisant le déplacement piéton sont les escaliers et ruelles. Ces éléments se trouvent en majorité entre l'abbatiale et le Vieux Château et constituent une liaison entre ces deux monuments. Ils présentent donc un intérêt touristique indéniable et leur mise en valeur, qui a déjà été réalisée pour certains, ajouterait encore au charme du centre ancien.

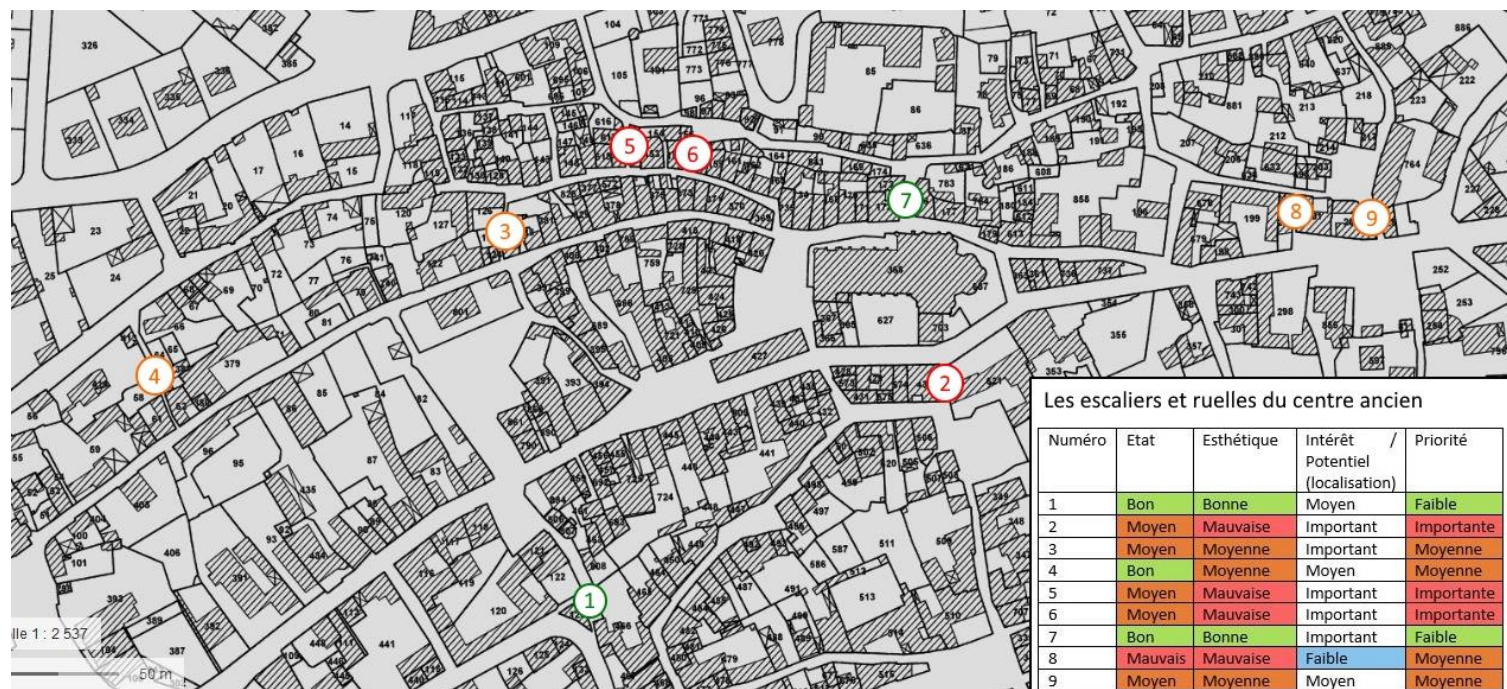


Figure 27 : Les escaliers et ruelles du centre-ville



Figure 28 : Escalier n°1, priorité faible



Figure 29 : Escalier n°2, priorité importante



Figure 30 : Escalier n°3, priorité moyenne



Figure 31 : Escalier n°4, priorité moyenne



Figure 32 : Escalier n°5, priorité importante



Figure 33 : Ruelle n°6, priorité importante



Figure 34 : Escalier n°7, priorité faible



Figure 35 : Escalier n°8, priorité moyenne



Figure 36 : Escalier n°9, priorité moyenne

En conclusion

Les espaces publics, et particulièrement les rues, constituent des atouts touristiques pour une commune lorsqu'ils présentent un charme particulier et qu'ils sont mis en valeur. **Les rues du centre ancien, avec leurs maisons médiévales et leurs ruelles étroites peuvent devenir un centre d'intérêt pour les touristes au même titre que le Vieux Château.** Il manque cependant du liant ainsi qu'une véritable identité à ces rues pour que le passant les reconnaisse comme des lieux ouverts à la promenade. Ainsi **bon nombre de rues, ruelles ou escaliers constituent encore à Airvault un potentiel sous-exploité.**

Les places

La place Saint Pierre

Située au cœur du centre-ville, la place Saint Pierre est un lieu privilégié pour les Airvaudais ainsi que pour les visiteurs de la commune. Sa position dans le pôle des Halles lui confère un dynamisme économique important : six commerces donnent directement sur la place. Cette place est également intéressante d'un point de vue touristique. En effet, elle constitue le parvis de l'abbatiale et elle est bordée par les Halles. Ainsi, c'est un lieu inévitable pour tous les touristes.

Son importance a bien entendu été constatée depuis des années. C'est pourquoi la place a connu en 2002 un réaménagement. C'est à ce moment qu'elle passe d'un espace bitumé et uniquement dédié au stationnement à un lieu agréable et plus ouvert aux piétons, changement marqué par l'installation de pavés.

Dernièrement, un nouveau projet va encore venir modifier son rôle. Il s'agit encore du Vieux Relais, projet dont on peut mesurer l'importance par le nombre de changements qu'il va entraîner sur les espaces qui l'entourent. Avec le projet du Vieux Relais, deux scénarii sont possibles. Le premier, à éviter, serait que les deux espaces entrent en compétition et se « gênent » l'un l'autre. Le second, c'est que chaque espace bénéficiera de la présence de l'autre pour accroître son activité. Afin d'éviter le premier scénario, il est capital de mettre en place des liaisons piétonnes entre le Vieux Relais et la place Saint-Pierre. Dans cette optique, la rue de la Porte Caillon devient très intéressante. C'est par elle que se fera la liaison la plus directe puisque le seul autre cheminement possible passe par la rue de Bretagne. Il est possible qu'un aménagement de cette rue soit nécessaire pour qu'elle s'adapte à ce nouveau rôle.

La place Saint-Pierre n'est cependant pas réservée aux piétons. Elle sert en effet de zone de stationnement et peut être traversée par les voitures pour rejoindre la rue des Halles depuis la rue du Dépôt. Les deux usages, par les piétons et par les voitures, cohabitent sans être clairement délimités.

Enfin, le marché prend place sous les Halles ainsi que sur la place. Cela en fait un lieu de vie et d'animation, puisque les marchés sont animés depuis quelques années par divers événements. Le marché appuie aussi l'importance économique de la place dans la commune, déjà exprimée précédemment.



Figure 37 : La place Saint Pierre

La place des promenades

La place des promenades, située dans la « ville du haut » est un espace agréable destiné à la détente et aux loisirs. On y retrouve des équipements sportifs et la chapelle des Trois Marie dans laquelle sont régulièrement organisées des expositions culturelles. Cette place constitue également le seul parc urbain de la commune, c'est-à-dire le seul espace de verdure dans lequel on peut se promener.

L'autre particularité de la place des promenades est le nombre important d'espaces de stationnement. Ils n'empiètent toutefois pas sur la zone dédiée aux piétons, ce qui n'entraîne pas de conflit d'usage.

Enfin, le pôle des promenades, constitué en grande partie de la place du même nom, est marqué par la présence de quelques commerces et d'un nombre important de services : écoles, mairie, etc. Cette zone ne souffre pas de la vacance, que ce soit commerciale ou en matière de logements.

Ainsi, cette place ne soulève pas d'enjeu pour la commune actuellement.



Figure 38 : La place des promenades

La place des Corderies

La place des Corderies est exclusivement dédiée à la voiture puisqu'on y trouve un parking et une rue. On y trouve l'école maternelle, c'est pourquoi le parking est nécessaire. Dans l'ensemble, cette place apparaît comme peu lisible pour un utilisateur non habitué.



Figure 39 : La place des Corderies

Espaces végétalisés

Bien que la végétation soit présente à Airvault - la ville est classée 3 fleurs pour le label villes et villages fleuris - le centre-ville compte peu d'espaces verts dans lesquels la promenade et la détente sont possibles. En effet, le seul parc du centre ancien est celui de la place des Promenades et se situe donc en limite du périmètre.

La commune a également pour projet de créer un autre parc dans la vallée Saint Pierre. Le projet en est à ses premiers stades de réflexion et il est pour l'instant impossible de le décrire plus précisément ce futur parc. Toutefois, celui-ci se trouve en dehors du périmètre du centre ancien, bien que ce soit en limite de cette zone.

Est-ce suffisant ? Il ne revient pas à ce diagnostic d'en décider. Cependant, il paraît important de préciser que **6 français sur 10 souhaiteraient que les municipalités investissent en priorité dans des espaces verts, ce qui en fait le premier choix, devant une crèche** (d'après l'étude « les espaces verts urbains, lieux de santé publique, vecteurs d'activité économique » par ASTERES pour le compte de l'Union Nationale des Entreprises du Paysage).

Il reste toutefois à prendre en compte la réalité du terrain. Dans le centre d'Airvault, la densité du bâti ainsi que la pente sont deux difficultés à surmonter pour quiconque voudrait créer un parc. Mais il existe une zone qui répond aux attentes et qui constitue déjà un espace vert : le clos de l'abbaye. Ce parc est actuellement fermé au public. Il est nécessaire de réserver la salle qui s'y trouve, généralement à l'occasion de mariages, baptêmes et autres, pour y avoir accès. L'idée d'ouvrir cet espace en continu semble toutefois heurter les opinions de certains habitants de la commune. Ils considèrent en effet que le lieu doit rester un espace privilégié, protégé, et ainsi permettre aux personnes qui louent la salle de disposer du parc en toute tranquillité. Ainsi, la création d'un parc dans le clos de l'abbaye ne pourrait se faire sans consulter la population. Un compromis pourrait être trouvé, par exemple en gardant une partie close, réservée aux locataires de la salle.

Les avantages à l'ouverture de cet espace vert sont cependant intéressants pour les habitants, notamment les enfants, puisqu'un tel espace leur proposerait un nouveau lieu de détente, de rencontre et de promenade. Pour la commune, l'intérêt serait du point de vue du développement touristique : le site dispose d'une vue privilégiée sur le centre ancien et constituerait un cadre idéal pour le pique-nique. En ouvrant ce parc, la commune proposerait un nouveau lieu incontournable aux touristes visitant Airvault.

Il est possible d'imaginer la création d'autres îlots de verdure. Les alentours de l'Abbatiale s'y pourraient s'y prêter, notamment la zone à l'arrière de l'église qui est actuellement inoccupée. Cet espace est situé en contrebas et n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite mais il reste envisageable d'y créer une petite zone de détente.

Éclairage, signalétique et mobilier urbain

PARTIE A VENIR

Déplacements et accessibilité

Comme dans la majorité des communes rurales, la voiture est le mode de transport incontournable à Airvault. Ainsi, 84,4% des Airvaudais se rendent au travail en voiture contre 70,2% au niveau national. De même, 86,7% des ménages de la commune possèdent au moins une voiture contre 80,9% des ménages français.

Si la voiture occupe une place aussi importante sur la commune, c'est en partie dû à la très faible offre en transports en commun. Seule une ligne de bus passe par Airvault. On connaît pourtant l'importance

que joue le réseau de transport dans l'attractivité d'un territoire (Jacques Poirot et Hubert Gérardin, *L'attractivité des territoires : un concept multidimensionnel*). La commune n'est toutefois pas responsable de cet état de fait : le transport routier de voyageur relève de la compétence de la région depuis la loi NOTRe et était auparavant organisé par le département. La question du transport ferroviaire n'est pas d'actualité. Airvault n'est plus desservie par le train depuis des années et le contexte actuel tend plus à la fermeture de ligne qu'à la réouverture (rapport Spinetta).

Ainsi, si 15% des français se rendent au travail en utilisant les transports en commun, ils ne sont que 0,6% à Airvault.

Concernant les modes doux (vélo, marche, etc.) c'est la morphologie de la commune qui fait obstacle. En effet, les rues étroites rendent difficile l'installation de pistes cyclables dans le centre-ville. De plus, le relief, avec de nombreuses pentes, n'encourage pas la mobilité à pied ou à vélo. Des innovations récentes comme les vélos et trottinettes électriques pourraient toutefois permettre de dépasser l'obstacle que constituent les pentes.

Stationnement

Le centre-ville d'Airvault compte au moins 477 places de stationnement. A ces places, recensées sur la carte suivante, viennent s'ajouter d'autres emplacements rue des Halles et rue des Noyers. Ces quelques places, une vingtaine environ, ne sont pas représentées sur la carte dans un souci de lisibilité.

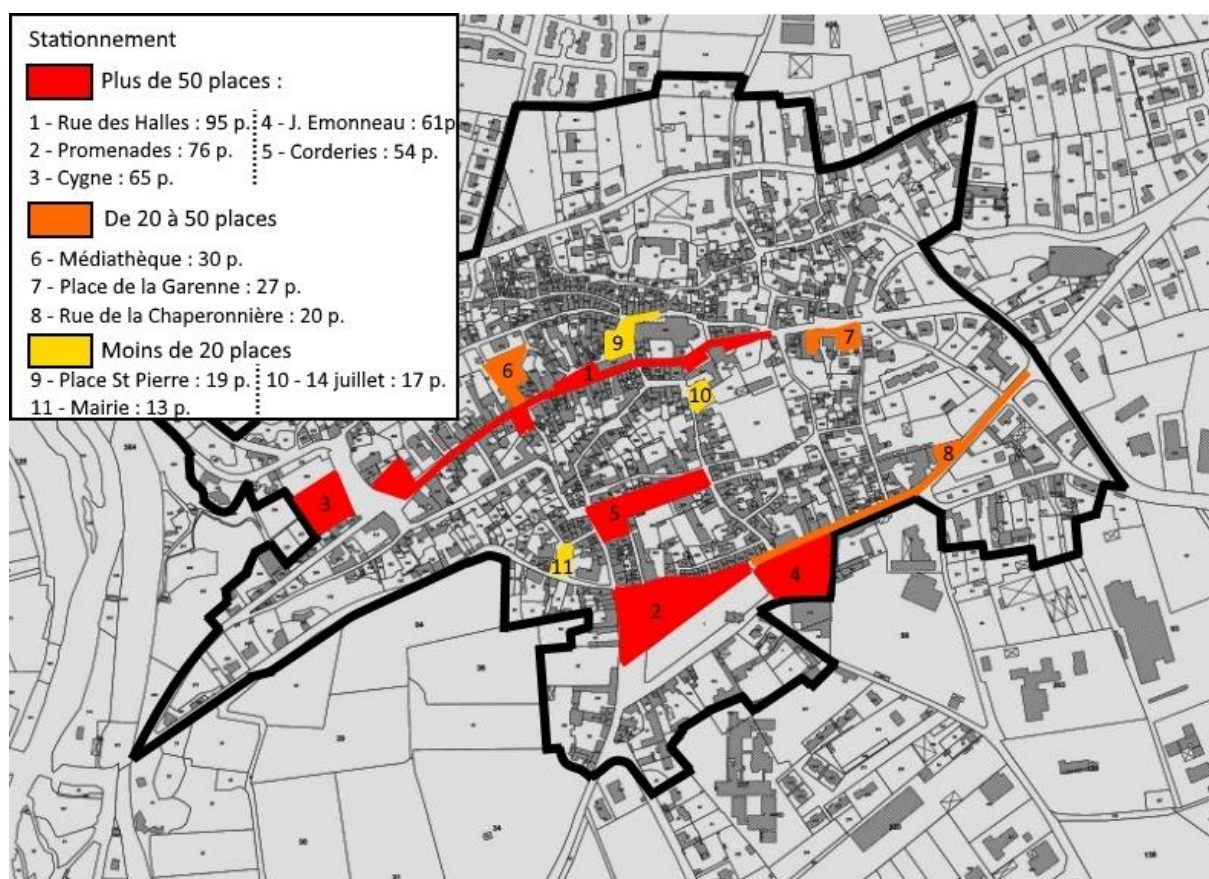


Figure 40 : Le stationnement dans le centre-ville

Comme nous l'avons vu dans la partie consacrée au commerce, au niveau du pôle des Halles on compte environ 7 emplacements par commerces. Au pôle des Promenades, on en compte 13 par commerce.

Pour ce qui est de l'offre de stationnement pour les riverains, on constate que la zone au nord de la rue des Halles en est assez peu pourvue (quelques places rues de Bretagne) mais que les besoins y sont plus grands qu'ailleurs. En effet, vu la densité du bâti, il est difficile de bénéficier d'un garage ou d'un terrain suffisamment grand pour accueillir un emplacement pour la voiture dans cette zone. Il est tout aussi difficile de créer de nouvelles places de stationnement car les rues sont étroites. Une solution est actuellement envisagée dans la rue du Vieux Château : la démolition d'un bâtiment abandonné et en ruine. Cette solution est intéressante mais il sera difficile de la reproduire puisqu'il ne semble pas y avoir d'autre bâtiment répondant aux mêmes critères dans les rues de Bretagne, Saint Jérôme et du Vieux Château, qui sont les principales rues concernées par cette problématique.

Enjeux

Le cadre de vie est un des principaux critères d'attractivité des territoires. Il constitue donc un enjeu important pour la commune et pourrait être un levier pour la redynamisation du centre-ville.

Les espaces publics sont non seulement une composante du cadre de vie, et à ce titre sont important, mais aussi un facteur de vitalité touristique et économique ainsi que d'animation de la vie de la commune.

Ainsi, la mise en valeur des rues, des ruelles et des escaliers sont des améliorations pour l'attractivité du parc de logements ainsi que pour créer un espace dynamique d'un point de vue économique. Ils renforcent également l'attractivité touristique en devenant de nouveaux espaces de promenade.

La théâtralisation du parcours marchand est un facteur de dynamisme économique. Créer un espace privilégié et agréable incite les habitants et les passants à déambuler et à consommer dans les commerces locaux.

Les espaces verts tels que des parcs sont des arguments de poids dans l'attractivité d'une commune. Ils sont aussi la principale demande des français.

Au-delà des espaces publics, les déplacements sur la commune se réalisent en très grande majorité en voiture. Ainsi, tous les enjeux qui y sont liés – vitesse, largeur des voies, stationnement, etc. – sont des points importants pour la commune.

Objectifs

L'objectif principal à travers le travail sur les espaces publics est de donner un cadre de vie agréable aux Airvaudais. Il s'agit également d'utiliser ce levier pour encourager le dynamisme du centre-ville.

Comme nous l'avons vu, les espaces publics peuvent renforcer à la fois l'attractivité du parc de logements, le dynamisme économique et touristique et l'animation de la vie de la commune. L'objectif sera donc de parvenir à une amélioration sur chacun de ces points.

Un autre objectif de l'action sur les espaces publics sera d'intégrer le Vieux Relais aux espaces qui l'entourent. Il faut éviter que le Vieux Relais devienne un îlot dynamique dans la commune, ou au contraire qu'il ne prenne jamais son essor. En l'intégrant à un espace plus vaste, en encourageant la déambulation piétonne dans les alentours et en créant des liaisons fortes avec d'autres espaces importants pour l'économie dans le centre-ville, le projet du Vieux Relais peut devenir un moteur du dynamisme du centre.

Leviers

L'action sur les espaces publics se concentrera sur :

- La rénovation et la mise en valeur de la rue de Bretagne et de la rue Saint Jérôme sur le modèle de la rue du Dépôt.
- La rénovation et la mise en valeur des ruelles et escaliers identifiés comme prioritaires.
- La création d'îlot de verdure en centre-ville. L'ouverture du Clos de l'Abbaye, après consultation des habitants de la commune, pourrait en être un. La zone au pied de l'Abbatiale également.
- La piétonnisation de la place Saint Pierre.

Les objectifs de cette action sont :

- Commerce : créer un espace homogène pour encourager la déambulation piétonne, notamment entre le Vieux Relais et la place Saint Pierre, et ainsi obtenir un espace économiquement fort. L'objectif est de ne pas avoir le Vieux Relais et la place Saint Pierre, mais un ensemble regroupant ces deux espaces.
- Habitat : valoriser les rues de Bretagne et Saint Jérôme pour renforcer l'attractivité du parc de logement et ainsi lutter contre la vacance.
- Tourisme : créer un espace homogène pour encourager la déambulation piétonne (et supprimer l'effet barrière entre la place Saint Pierre et les rues de Bretagne et Saint Jérôme). Cet espace s'étendra à l'ensemble du périmètre de la vieille enceinte. Faire des rues médiévales et du nouveau parc des nouvelles attractions touristiques.
- Vie de la commune : offrir aux habitants de la commune un parc en plein centre-ville et des îlots de verdure où ils pourront se détendre, se promener, pique-niquer ou encore faire du sport. Créer un espace de vie dans le centre-ville avec l'ensemble Vieux Relais – place Saint Pierre.