
Rapport de stage individuel

4^{ème} année

Redynamisation du centre-ville

Mairie d'Airvault
1 rue Constant Balquet



Tuteur entreprise :
Olivier Sauvanet
Directeur technique

Tuteur académique :
Eric Thomas

Maxime Dumouchel
IUT
2018-2019

Table des matières

Introduction.....	2
Présentation	3
Contexte général	3
La redynamisation des centres-villes	3
La loi NOTRe et les compétences communales.....	3
La commune d’Airvault	4
La zone d’étude	6
La mairie d’Airvault	7
Ma mission	8
Méthodologie.....	9
Les documents exploités	9
Les rencontres avec les acteurs locaux	10
Les acteurs internes à la mairie	10
Les acteurs externes	11
L’organisation du travail.....	12
Organisation personnelle	12
Organisation par rapport aux commanditaires.....	13
Méthodologie du diagnostic et des études de terrain	14
La vacance commerciale.....	14
L’état du parc de logement	15
Les espaces publics.....	15
Les autres études de terrain.....	15
Résultats et discussion	16
Les documents réalisés.....	16
Le diagnostic.....	16
Les pistes de réflexion	20
Le questionnaire pour la population	20
Retour critique	21
Réponse à la demande des commanditaires	21
Les limites de mon action.....	22
Autres constats.....	23
Conclusion	24
Annexes	25

Introduction

Dans le cadre de ma 4ème année d'étude à Polytech'Tours, je réalise un stage de 16 semaines, du 8 avril au 26 juillet, à la mairie d'Airvault. Ce stage s'intitule « Redynamisation du centre-ville ».

Cette problématique n'existe pas seulement à Airvault. Elle touche en effet un grand nombre de communes, aussi bien des métropoles que des petits villages ruraux. La perte de dynamisme d'un centre-ville se traduit par la fermeture des commerces, et donc l'accumulation des vitrines vides qui entraîne encore plus de fermetures, en donnant à la commune une réputation de ville « morte ». Il s'agit d'un cercle vicieux qui s'entretient par lui-même : les commerces ferment, la ville souffre d'une mauvaise réputation, les investisseurs deviennent de plus en plus rares et la commune perd de plus en plus de commerces. L'activité commerciale n'est pas la seule touchée : dans les centres-villes en perte de vitalité on trouve un taux de logements vacants important.

Pour répondre à ces enjeux, l'Etat a lancé en 2018 l'Action Cœur de Ville, un plan sur 5 ans avec une enveloppe de 5 milliards d'euros pour 222 communes. L'accent a été mis sur les villes moyennes et prône une action sur plusieurs leviers pour stimuler le dynamisme de ces villes. Dans ce même contexte, la loi ELAN a été promulguée fin 2018. Elle apporte de nouveaux outils, comme l'ORT (Opération de Revitalisation de Territoire), qui a pour objectif de donner aux communes des moyens pour redynamiser leur centre-ville, notamment via la rénovation de logements et de locaux commerciaux, ou encore grâce à un travail sur le cadre de vie.

Ainsi, la commune d'Airvault, qui ne fait pas partie des 222 communes retenues pour l'Action Cœur de Villes, peut tout de même utiliser les outils créés par la loi ELAN. La ville, comme de nombreuses autres, est touchée par la perte de vitalité de son centre. On le constate aisément en traversant la commune : nombre de vitrines sont vides, plusieurs maisons sont vacantes voire insalubres, des pancartes « à vendre » sont visibles aux fenêtres.

Loin de laisser la situation en l'état, la mairie d'Airvault multiplie les actions pour apporter un dynamisme nouveau à la commune. Plusieurs actions ont été engagées. Ainsi, on peut citer pêle-mêle la rénovation de la rue des Halles, la rue structurante du centre-ville ; les animations sur le marché hebdomadaire qui lui ont apporté un second souffle ; la valorisation du patrimoine via la rénovation du clocher de l'abbatiale ; le rachat de l'ancien bar « Au coup de Phil » et de sa licence IV. D'autres projets sont toujours en cours. Le principal, qui se veut la pierre fondatrice de la redynamisation du centre-ville, est le projet du Vieux Relais. Ancienne auberge emblématique de la commune, le bâtiment est actuellement en travaux pour devenir un espace regroupant un restaurant et des loges d'artisans ou commerciales, le tout dans un cadre agréablement mis en valeur.

Dans le but de poursuivre les actions engagées et de les inscrire dans une stratégie à plus long terme, la mairie a donc décidé de faire appel à un stagiaire. Ma mission se déroule en deux temps. Tout d'abord, une phase de diagnostic. La question de la redynamisation du centre-ville ne se résume pas au commerce, qui n'est qu'une composante de ce problème aux enjeux diversifiés. Ainsi, le diagnostic réalisé dans le cadre de ce stage porte sur la démographie, le commerce, l'habitat et les espaces publics. La deuxième phase est la proposition d'actions à entreprendre pour revitaliser le centre-ville. C'est sur la base de ces deux éléments que la commune fondera sa stratégie pour les années à venir.

Ce rapport a pour objectif de présenter les apports pédagogiques de ce stage. Il présentera tout d'abord le contexte du stage : l'actualité qui y est liée, la commune ainsi que la zone d'étude. Suivra ensuite une partie expliquant la méthodologie, puis une partie présentant les résultats et un retour critique sur ceux-ci. Enfin, la conclusion sera l'occasion de faire le bilan des compétences acquises.

Présentation

Contexte général

La redynamisation des centres-villes

La problématique de la redynamisation des centres-villes est un enjeu commun à un grand nombre de communes en France. En effet, les taux de vacance de l'habitat et des locaux commerciaux n'ont cessé de progresser ces dernières années dans de nombreuses communes aux profils variés. Ainsi, parmi les villes touchées par la dévitalisation de leur centre on compte aussi bien des métropoles que des villes moyennes ou que des communes rurales. Ces deux dernières catégories sont les plus fortement impactées et on voit souvent passer dans l'actualité l'histoire de villages luttant pour la survie de leur dernier commerce ou contre la fermeture de l'école locale.

Face à ce constat, 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. Il est toutefois à noter que les cibles d'Action Cœur de Ville sont les villes moyennes puisque seules 4 villes sur les 222 du plan d'action comptent moins de 10000 habitants (Chinon, Privas, Pithiviers et Revel).

Parallèlement à cela, la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) a été 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.

La loi NOTRe et les compétences communales

Autre point de contexte important, la loi NOTRe, promulguée le 7 août 2015, a redéfini les compétences des Communautés de Communes. Ainsi, la Communauté de Communes Airvaudais-Val du Thouet exerce depuis des compétences en matière d'élaboration de document d'urbanisme, de gestion des milieux aquatiques, de collecte de déchets, de développement culturel, de politique du logement social et bien d'autres. Plus particulièrement, elle exerce une compétence de développement économique, qui a été étendue le 12 septembre 2017 aux activités commerciales.

Dans le cadre de la redynamisation de son centre-ville, la commune d'Airvault a récupéré la compétence relative à la « politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales

d'intérêt communautaire » le 6 novembre 2018. Cette récupération est toutefois limitée à un périmètre défini comme le centre ancien.

La commune d'Airvault

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

Airvault s'étend sur une superficie de 6328 hectares et est traversé 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 (voir figure 1).

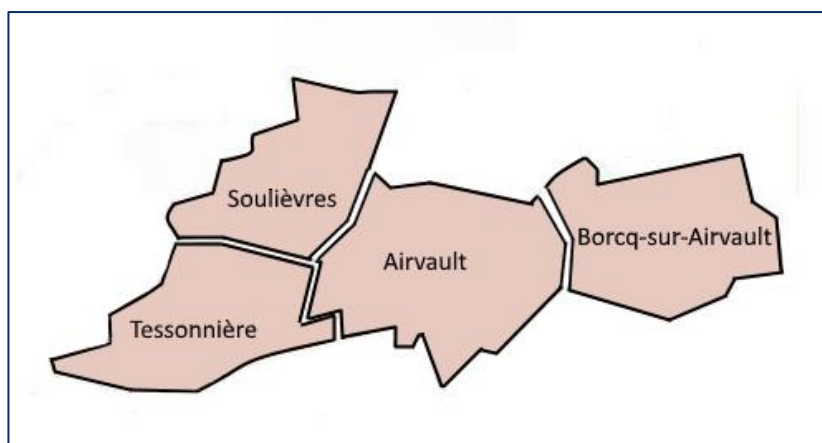


Figure 1 : Les communes associées de la ville nouvelle d'Airvault

Airvault est également le siège de la Communauté de Commune Airvaudais – Val du Thouet. Créée le 1er 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. M. Fouillet, maire d'Airvault, est également le président de la Communauté de Communes.

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 (voir figure 2). 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 2 : Distances entre Airvault et les principales villes alentour

La ville d'Airvault s'est créée au X^{ème} siècle autour de deux bâtiments de pouvoir : l'abbaye, fondée entre 969 et 976 et le château fort, dit Vieux Château, construit au cours de ce même siècle. On note toutefois des traces d'occupation antérieure, notamment une villa gallo-romaine à Soulièvres.

Au cours de son évolution, Airvault a su conserver des bâtiments remontant au moyen-âge, toujours visibles aujourd'hui : les Halles, le pont de Vernay, le pont de Soulièvres, le clos de l'Abbaye et la chapelle de l'Aumônerie. Tous ces édifices ont été construits entre le XII^{ème} et le XIV^{ème} siècle, bien que les Halles aient été restaurées dans leur forme actuelle au XVIII^{ème} siècle.

Les XIX et XX^{ème} siècles voient Airvault se moderniser et s'industrialiser. Le chemin de fer permet l'essor de l'industrie locale : des fours à chaux sont construits, la cimenterie s'installe dans le sud de la commune et apporte de nombreuses modifications au paysage avec le terril et les carrières. Cette industrialisation se poursuit dans les années 60 et 70, épargnant le nord et l'est de la commune, qui sont toujours marqués par l'activité agricole.

Dans le même temps, le centre-ville entame son déclin. Il se déroulera en deux phases : la première, dans les années 50 est consécutive à l'arrêt des foires aux bestiaux. Elle est marquée par la fermeture de la quasi-totalité des nombreux bars, bistrots et cafés que comptait la commune. La seconde phase de déclin du centre-ville débute dans les années 80 et est généralement associée à la création d'une zone commerciale et d'un supermarché en périphérie. Ainsi, 58% des commerces du centre-ville disparaissent ou se délocalisent dans cette zone commerciale entre 1985 et 2015.

Grâce à son histoire riche et à sa situation géographique sur les rives du Thouet, Airvault bénéficie d'un patrimoine bâti et naturel remarquable. La commune préserve donc ce qui constitue l'un de ces principaux atouts. Ainsi, elle obtient en 2011 le label « Petite Cité de Caractère » et poursuit ses efforts, notamment par la création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) en 2018 qui protège aussi bien le patrimoine bâti que le patrimoine naturel.

Quatre monuments sont inscrits ou classés Monuments Historiques à Airvault : 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. Du côté du patrimoine naturel, les vallées du Thouet et de la Cendronne font partie du périmètre du SPR. Ils sont donc protégés en tant que réserves de biodiversité ainsi que pour la qualité des points de vue qu'ils offrent.

Grâce à ce patrimoine et à diverses actions entreprises comme le festival « Le Rêve de l'Aborigène », Airvault accueille chaque année 5000 à 6000 visiteurs d'après les relevés de l'office du tourisme et du musée. Ce décompte reste partiel, puisque le musée n'est ouvert que d'avril à octobre et que l'office de tourisme ouvre toute la semaine en haute saison mais seulement le samedi matin en basse saison. On peut donc considérer que ces chiffres constituent une estimation basse du nombre réel de touristes qui visitent la commune chaque année.



Figure 3 : Le centre d'Airvault : le Vieux Château, l'Abbatiale et les Halles (à droite de l'Abbatiale)

La zone d'étude

La zone d'étude de mon stage est inscrite dans l'énoncé même de celui-ci : le centre-ville. Toutefois, la notion de centre-ville peut fluctuer selon les communes et il convient de la préciser. Dans le cadre de mon stage, la zone étudiée et dans laquelle des actions peuvent être proposées est le centre ancien tel qu'il est défini dans le SPR de la commune (voir figure 4). Il faut également nuancer le propos : on ne peut étudier le centre-ville sans s'intéresser à son contexte plus global, et donc en particulier à la commune dans son ensemble. De même, si certaines actions sont strictement limitées à ce périmètre, pour les raisons de compétence communales ou communautaires énoncées précédemment, ce n'est pas le cas de tous les moyens imaginables et certains peuvent donc être mis en place en dehors de ce périmètre. La zone du centre ancien est donc la zone prioritaire de l'étude du diagnostic et des actions proposées, mais ne constitue pas un espace imperméable à son environnement extérieur.

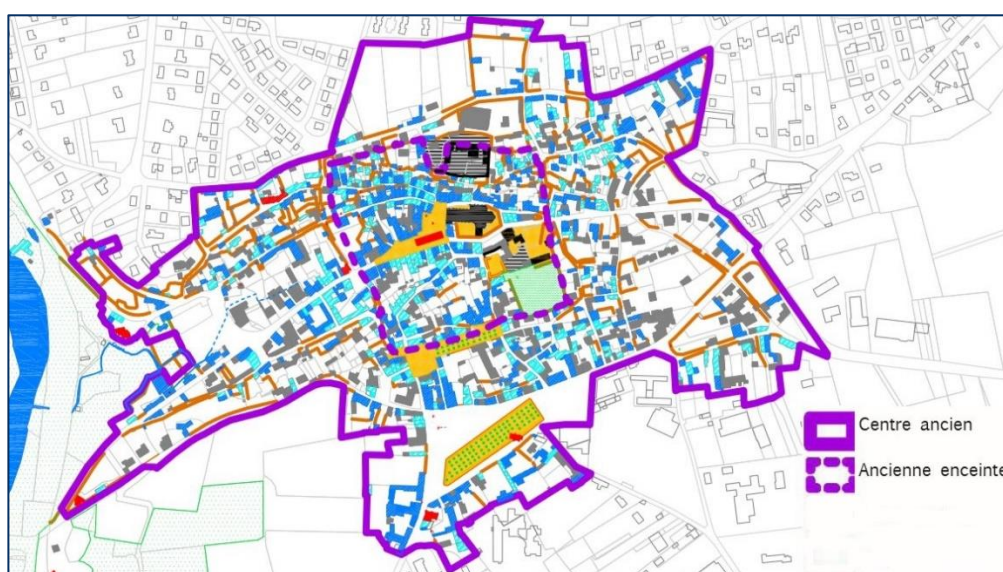


Figure 4 : Périmètre du centre ancien, source : SPR d'Airvault

Ce périmètre n'a pas été choisi au hasard. En effet, il rassemble plusieurs qualités qui en font une zone bien particulière.

Tout d'abord, il s'agit de l'espace qui a été défini comme le centre ancien dans le SPR. A ce titre, il possède un nombre important de bâtiments remarquables (en rouge sur le plan ci-dessus), des édifices classés Monuments Historiques (en noir) et des dizaines de bâtiments dits « de qualité » dans le SPR (en bleu, la teinte indique si le bâtiment a conservé son état d'origine, le bleu foncé indique que c'est le cas). En tant que zone protégée par le SPR, le centre ancien doit en respecter les règles et les travaux sont soumis à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Ce périmètre est également celui dans lequel la commune a récupéré la compétence économique en matière de commerce. Cela constitue donc un argument de poids pour en faire ma zone d'étude.

Il s'agit également d'un secteur sur lequel la commune dispose du droit de préemption urbain, comme indiqué dans le PLU (Plan Local d'Urbanisme) : « *Le droit de préemption urbain est applicable sur toutes les zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU), y compris les sous-secteurs de ces zones* ». En effet, tout le secteur du centre ancien est classé en zone Ua selon ce même PLU.

Enfin, il s'agit d'un espace tout particulièrement intéressant puisqu'il s'agit du seul secteur de la commune qui assure une mixité d'usage : habitation, commerces, services. Au-delà de ce périmètre se trouvent des lotissements (fonction résidentielle uniquement), des zones d'activité et une zone commerciale (voir figure 5).

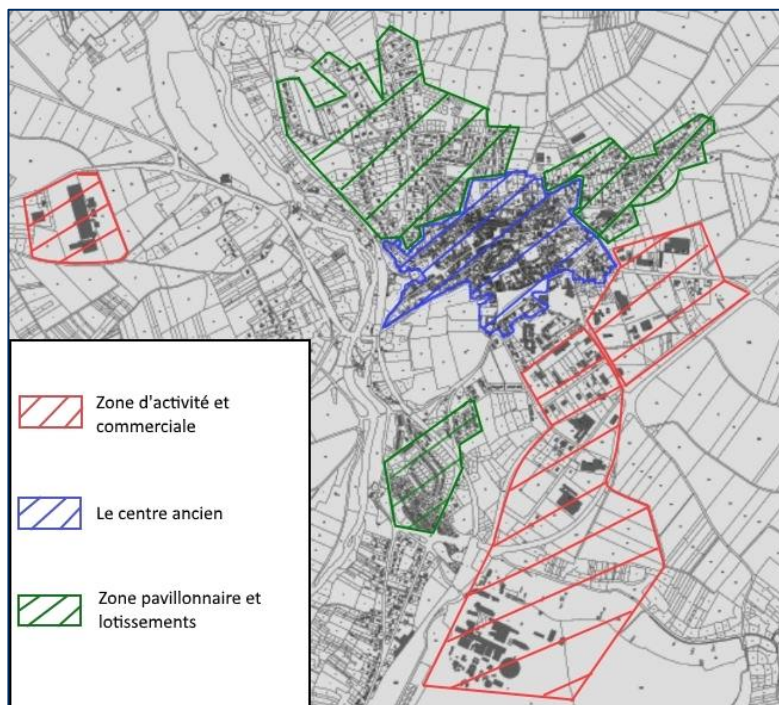


Figure 5 : Les grandes zones d'Airvault

La mairie d'Airvault

L'organisme d'accueil de mon stage est la mairie d'Airvault. Ses missions consistent à servir les administrés de la commune, leur apporter les aides dont ils ont besoin et leur permettre de réaliser certaines démarches administratives. Le maire délivre également des permis de construire, dont les demandes sont supervisées par le service urbanisme de la mairie. Il s'agit d'une tâche importante, en particulier lorsque les demandes sont dans le périmètre du SPR. La mairie s'assure également de l'animation dans la ville, gère les écoles publiques et s'occupe du patrimoine qui, on l'a vu, occupe une place importante à Airvault. Les missions de la mairie se comptent par dizaines et il ne s'agit pas ici de les énumérer toutes. Il est plus simple de préciser que pour toute action se déroulant dans la commune ou presque, la mairie intervient à un degré plus ou moins important.

Mon stage s'est déroulé sous la supervision et les conseils d'Olivier SAUVANET, directeur technique à la mairie d'Airvault depuis décembre 2018. La pluridisciplinarité de ma mission m'a permis de rencontrer et d'être en contact avec l'ensemble du personnel de la mairie. L'organisation hiérarchique de la mairie est la suivante (n'hésitez pas à zoomer, l'image reste nette) :

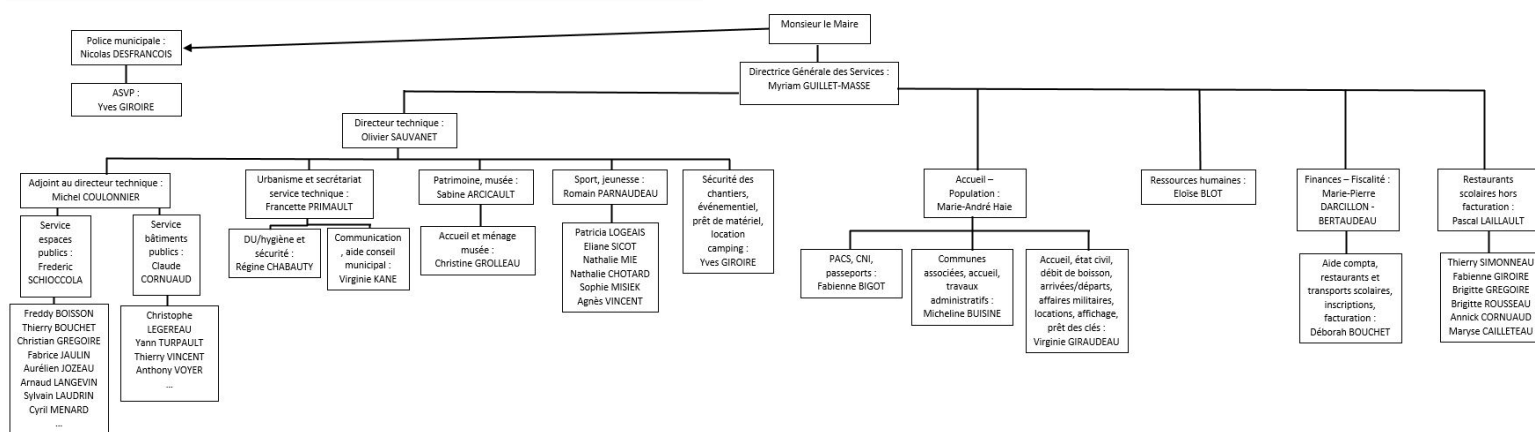


Figure 6 : Organigramme de la mairie en décembre 2018

Ma mission

L'objectif de mon stage est d'œuvrer à la redynamisation du centre-ville d'Airvault. En effet, ce stage s'inscrit dans la continuité des actions menées par la mairie ces dernières années, qui cherche désormais à établir une stratégie globale et ne plus mener des opérations au fil des opportunités. La commune souhaite maintenant se créer un fil directeur à suivre dans les prochaines années.

C'est pourquoi il a été décidé de faire appel à un stagiaire pour une mission de 16 semaines, du 8 avril au 26 juillet, pour réaliser un diagnostic de la zone d'étude et pour proposer des pistes de réflexion pour permettre au centre-ville de regagner de sa vitalité.

Ma mission se divise donc en deux phases : tout d'abord un diagnostic portant sur la démographie, le commerce, l'habitat et les espaces publics ; ensuite une phase de réflexion autour des actions qui pourraient être engagées pour répondre aux enjeux soulevés par le diagnostic. Ainsi, la première phase permet à la mairie d'obtenir une photographie de la situation actuelle à Airvault. La problématique étant multithématique, il était nécessaire que le diagnostic le soit également. Cela permet donc d'identifier les enjeux pour chaque thème étudié, afin ensuite de proposer des mesures pour y répondre.

S'il était nécessaire de qualifier ce stage, je le placerais du côté de l'urbanisme réglementaire, bien qu'il n'aboutisse pas à un document d'urbanisme tel qu'un SCoT ou un PLU. En effet, il ne peut pas être défini comme de l'urbanisme opérationnel puisqu'il ne consiste pas à établir un projet, mais seulement à proposer une réflexion pour ensuite aboutir à une politique générale à l'échelle du centre-ville. Les études réalisées n'ont pas non plus vocation à vérifier la faisabilité d'un projet.

Méthodologie

Les documents exploités

Afin de réaliser au mieux ma mission, la première étape consistait à me familiariser avec le sujet de la redynamisation des centres-villes. La problématique étant commune, j'ai bénéficié d'une bibliographie assez importante que la mairie m'avait préparé, notamment des revues telles que « Géomètre », « Le Journal des Communes » ou « Patrimoine Environnement ». D'autres recherches m'ont permis d'enrichir encore mes connaissances sur le sujet, grâce aux documents accessibles depuis l'ENT de l'université. Ces premières lectures m'ont permis de comprendre la problématique de mon sujet, d'en saisir le contexte national, les enjeux et aussi de découvrir certains moyens mis en œuvre dans d'autres communes.

Parallèlement à cette première étape, d'autres documents m'ont été fournis pour que je découvre la problématique appliquée au contexte local, c'est-à-dire à la ville d'Airvault. J'ai ainsi eu accès aux documents relatifs aux projets en cours comme le Vieux Relais ou le rachat du bar « Au coup de Phil ». La presse a aussi été une source intéressante pour me familiariser avec la dynamique de la commune. Ainsi, les premiers jours ont été consacrés à la découverte du sujet, de la commune et du sujet appliqué à la commune.

Afin d'approfondir mes connaissances sur les enjeux locaux, mes lectures se sont ensuite orientées vers les documents d'urbanisme tels que le SCoT et le PLU. Toutefois, ces documents n'ont que très peu servi de source à mon diagnostic soit car ils sont datés (le PLU a été établi en 2007) ou parce que leur échelle était bien plus grande : le SCoT regroupe 99 communes et 84 000 habitants, alors que la population d'Airvault est de 3300 habitants environ. Cela ne signifie pas que ces documents n'ont pas été importants, puisque la commune est tenue de les respecter, mais seulement que très peu de données exprimées ont été reprises dans mon diagnostic. Ils ont toutefois été primordiaux pour comprendre le contexte et les enjeux d'Airvault et des territoires alentours.

Parmi les sources du diagnostic, les données de l'INSEE occupent une place importante. Elles ont été une source d'informations utile à chaque étape. Toutefois, elles ont aussi leurs limites. En effet, les données les plus récentes vont jusqu'à 2015. De même, les données du recensement reçues en 2019 à la mairie ne concernent que l'année 2016, alors que l'objectif était de qualifier la situation actuelle. Dans le cas d'Airvault, connaître l'évolution récente de la population était très important puisque la commune perdait des habitants jusqu'en 2015 alors que les derniers chiffres du recensement montraient une hausse en 2016. Comment déterminer, alors, si cette hausse témoigne d'une réelle reprise ou s'il ne s'agit que d'un sursaut d'une année, qui ne signifie rien dans la dynamique globale ? Il a ainsi été nécessaire de se tourner vers d'autres sources : effectifs des écoles, bulletins municipaux, dossiers de vente de terrains dans les lotissements, études réalisées dans le cadre d'expositions et bien d'autres sont autant de sources qui ont été utiles à différentes étapes, pour se rapprocher toujours plus de la situation actuelle.

D'autres documents ont été mis à ma disposition pour me permettre de mieux connaître la situation juridique et les moyens à ma disposition. J'ai ainsi pu découvrir le détail des changements de compétence grâce à des extraits du registre des délibérations du conseil communautaire de la Communauté de Commune Airvaudais-Val du Thouet. De même, j'ai pu me renseigner sur les ORT grâce aux documents fournis par le ministère de la Cohésion des Territoires aux collectivités locales.

Enfin, j'ai mené des recherches sur les actions menées par les différentes communes pour lutter contre la perte de vitalité des centres-villes, surtout recensés dans la presse régionale et dans des revues.

Les rencontres avec les acteurs locaux

La connaissance d'un territoire ne peut évidemment pas s'obtenir par la seule lecture de documents, aussi complets soient-ils. C'est pourquoi je suis allé à la rencontre des acteurs locaux tout au long de mon stage. Il s'agissait dans un premier temps d'appréhender au mieux la zone d'étude, puis de déterminer les enjeux auxquels étaient confrontés chaque catégorie d'acteurs et de tirer un maximum d'informations auprès de personnes qui connaissaient parfaitement la commune pour y avoir toujours vécu afin d'enrichir le diagnostic.

Tout comme les premières lectures ont été destinées à la familiarisation avec la problématique du stage et à la connaissance du territoire, les premières sorties de terrain m'ont permis de mieux connaître Airvault. Ainsi, accompagné de mon tuteur professionnel, j'ai découvert le territoire de la commune. J'ai également pu me rendre sur les chantiers des projets en cours et rencontrer les personnes en charge : architecte, conducteur de travaux, etc. Ces visites ont été l'occasion d'échanger avec mon tuteur et de connaître ses réflexions sur le centre-ville, puisqu'il n'était en place que depuis quelques mois.

La suite de mon stage a été ponctué de nombreux rendez-vous et rencontres, aussi bien avec des membres de la mairie qu'avec des personnes extérieures.

Les acteurs internes à la mairie

Au sein de la mairie, j'ai eu l'occasion de côtoyer les techniciens, c'est-à-dire les employés de la mairie, et les élus, qui sont donc élus par les administrés.

Mon stage s'est déroulé sous le contrôle d'Olivier SAUVANET, directeur technique de la mairie. Je rendais également des comptes à Mme GUILLET-MASSE directrice générale des services, qui dirige donc tous les employés de la mairie.

Pour m'aider dans mes recherches pour le diagnostic, j'ai pu compter sur le soutien de mon tuteur professionnel, qui m'a fourni les documents qu'il avait réunis à mon intention à mon arrivée, ainsi que sur l'ensemble des services de la mairie. J'ai ainsi pu obtenir des renseignements auprès des responsables des services patrimoine et urbanisme. Ce sont ces deux services qui m'ont fourni le plus d'informations mais ce ne sont pas les seuls. Auprès du service patrimoine, j'ai pu découvrir le SPR et son règlement ainsi que les aides fournies par la commune et la Fondation du Patrimoine aux personnes souhaitant rénover leur logement. J'ai également eu accès aux études réalisées dans le cadre d'expositions, ce qui m'a par exemple permis d'étudier l'évolution du commerce à Airvault pendant tout le XX^{ème} siècle et ainsi d'inscrire le déclin du centre-ville dans un contexte historique plus général, ce qui permet de constater que ce n'est pas un phénomène qui vient d'apparaître à Airvault.

J'ai obtenu auprès du service urbanisme un accès aux documents d'urbanisme, SCoT et PLU, ainsi qu'au cadastre ou encore à des informations relatives aux lotissements et aux logements sociaux.

Les discussions avec les techniciens de la mairie m'ont aussi apporté des informations par le fait que certains sont avant tout des habitants d'Airvault, qui y vivent parfois depuis des décennies. Ils détiennent donc un savoir d'usage et cela m'a aussi permis de découvrir que certaines idées risquaient de choquer les habitants. C'est par exemple le cas de l'idée d'ouvrir le parc dit « Clos de l'Abbaye ». En effet, on trouve dans ce parc une salle qu'il est possible de louer. Ainsi en louant la salle, on loue également le parc, et c'est pourquoi l'idée d'utiliser cet espace pour en faire un parc ouvert à tous a déçu. Avec cet exemple, on constate donc que les employés de la mairie ont pu m'apporter des informations, parfois inattendues, simplement au travers de discussions anodines.

J'ai également côtoyé les élus, qui m'ont apporté leurs connaissances du territoire sur lequel ils vivent et qu'ils connaissent. Ils ont également répondu à toutes les questions que je pouvais avoir. Enfin, certaines discussions m'ont permis de me rendre compte des idées qui les attirent et de celles qu'ils ne jugent pas pertinentes.

Les acteurs externes

Au cours de mon stage, j'ai également eu l'occasion de rencontrer de nombreux professionnels qui travaillent avec la mairie. J'ai également rencontré des personnes vivant et travaillant sur la commune, dont les avis et les connaissances du terrain ont été précieuses.

Ainsi, j'ai rapidement été en contact avec les dirigeants des entreprises Airvaudaises, grâce au club des entreprises. A cette occasion, j'ai pu échanger avec eux pour connaître leurs avis sur la situation actuelle de la commune ainsi que les manques qu'ils identifiaient. Bien que ces avis soient parfois orientés, par exemple en ce qui concerne le stationnement jugé insuffisant alors que le centre-ville compte près de 500 places de parking, ils permettent de mettre en lumière certains enjeux. A titre d'exemple, les conséquences pour la commune si le projet du Vieux Relais venait à être un échec n'ont jamais été abordées dans aucun des échanges que j'ai pu avoir avec l'ensemble des interlocuteurs, mis à part à cette occasion avec le club des entreprises.

J'ai également pu rencontrer la directrice de l'association des commerçants d'Airvault. Malheureusement, l'association est en veille par manque de participation et d'implication de la part d'une majorité de commerçants. Des désaccords ont aussi eu lieu et en règle générale les commerçants d'Airvault se contentent des actions qu'ils mettent en place chacun de leur côté. Ce constat aurait été difficile à faire sans ce rendez-vous, alors qu'il est important pour l'évaluation de la situation. Il démontre l'importance de chaque rencontre pour ce qu'elle peut apporter en enseignements.

Le contact avec la Communauté de Communes Airvaudais – Val du Thouet a aussi été rapide. C'est lors de ce rendez-vous que j'ai pu en apprendre un peu plus sur les transferts de compétences qui avaient eu lieu depuis la loi NOTRe. Il a également été convenu du transfert d'un nombre important d'informations relatives aux commerces du centre-ville, qui ont représenté une source importante pour la partie qui y est consacrée dans le diagnostic.

Le rendez-vous avec la Chambre de Commerce et d'Industrie a été l'occasion d'explorer des pistes et de discuter d'actions menées dans d'autres villes de France. Cela a aussi permis d'avoir l'avis d'un professionnel du commerce qui est extérieur à la commune et donc neutre. Le but était encore une fois de déterminer les enjeux du centre-ville, mais aussi de voir les atouts sur lesquels se concentrer.

La rencontre avec l'architecte des bâtiments de France a été enrichissante aussi bien d'un point de vue pédagogique que pour la mission qui m'était confiée. Cela a en effet été une opportunité de découvrir le quotidien d'un acteur que je serais probablement amené à côtoyer dans ma future vie professionnelle. J'ai ainsi pu découvrir son rôle et ses compétences. J'ai assisté à plusieurs rencontres entre des habitants de la commune et l'architecte, ainsi qu'à une réunion avec M. le Maire et plusieurs techniciens de la commune pour des projets de la municipalité.

Pour des raisons différentes, j'ai également rencontré la presse écrite et radio. L'objectif était de faire connaître mon travail et de communiquer autour des différents projets en cours ou déjà réalisés pour la redynamisation du centre-ville. Cela témoigne aussi de l'importance de la communication, d'un point de vue politique bien sûr alors que les élections municipales approchent, mais surtout pour faire connaître la commune et montrer son dynamisme. La communication est un élément clé de la revitalisation, c'est pourquoi les relations avec la presse sont très importantes. Ce constat a été intégré

au diagnostic et l'importance de la communication est rappelée parmi les pistes d'actions à encourager.

Il manque à cette liste un acteur de poids, probablement le plus important : les habitants de la commune. Plusieurs actions ont été entreprises pour mieux connaître les Airvaudais et leurs attentes. Ainsi, j'ai réalisé un questionnaire, qui a dû être validé par plusieurs personnes : le directeur technique, la directrice des services et le maire. Il est également passé entre les mains de Mme KANE, qui est en charge de la communication. Il s'agit donc d'un document qui a évolué tout au long de mon stage. Sa rédaction a débuté dès les premières semaines pour être finalement validé à la mi-juin. Il sera distribué à l'ensemble des habitants dans le bulletin municipal, dans lequel ma mission est également présentée. Si les vérifications ont été aussi importantes c'est que ce questionnaire, qui demande aux habitants de donner leur avis sur le centre-ville et d'en donner les manques, peut avoir un poids politique conséquent à l'approche des élections. Demander aux habitants d'exprimer leurs envies pour la commune à quelques mois de cette échéance peut s'avérer risqué. Enfin, une rencontre avec les habitants à l'occasion du marché hebdomadaire a également été prévue depuis le début du stage, mais n'a toujours pas été réalisée car l'objectif était de discuter avec les habitants mais aussi de leur proposer de remplir les questionnaires directement. Il a donc fallu attendre que les questionnaires soient prêts avant d'engager cette démarche.

L'organisation du travail

Organisation personnelle

Les outils d'organisation

Face à une mission de 4 mois, il m'a paru capital d'organiser mon travail pour être efficace. C'est pourquoi je me suis créé quelques outils qui m'ont accompagné tout au long de ces 16 semaines.

J'ai tout d'abord conçu un planning, qui a été validé par mon tuteur M. SAUVANET. L'objectif n'était pas de me fixer des deadlines mais seulement de me dicter un certain rythme qui m'assurait de remplir complètement ma mission. Ce planning a ensuite évolué pour devenir un agenda dans lequel je notais les rendez-vous prévus. Cet outil me permettait donc de voir d'un coup d'œil où j'en étais et si j'étais dans le bon rythme.

Le deuxième outil était simplement un mémo, dans lequel je notais chaque soir les tâches à accomplir, celles qui n'étaient pas encore terminées, etc. J'ai essayé de hiérarchiser au maximum les missions en cours pour réaliser d'abord les plus urgentes. Ainsi, en consultant chaque matin ce mémo, je connaissais les principales occupations de la journée. En le remplissant le soir, cela permettait de faire un bilan de la journée et planifier celle du lendemain. Un exercice rapide, qui me faisait perdre assez peu de temps en fin de journée, et qui m'en faisait gagner pendant tout le reste du temps.

Le dernier outil était un « journal de bord » qui permettait de faire un bilan de chaque semaine. Le but n'était pas ici de planifier les jours suivants, puisque le mémo remplissait déjà cette tâche, mais seulement de revenir sur la semaine. Ce journal de bord s'avère très utile dans la rédaction de ce rapport de stage.

Ces trois documents m'ont donc permis de planifier et de suivre ma progression tout au long de ce stage.

La rédaction des documents

Pour ce qui est de la rédaction des documents demandés par les commanditaires, mes prévisions étaient de réaliser d'abord le diagnostic, puis une fois cela fait d'en tirer les enjeux et enfin de rédiger les pistes de réflexions pour répondre à ces enjeux. Je me suis très rapidement rendu compte que cela

n'était pas la meilleure façon de faire. En effet, l'écriture de chaque partie du diagnostic permettait d'en tirer immédiatement les enjeux. Alors venaient rapidement des premières idées d'actions.

C'est pourquoi la réalisation de la commande s'est faite thème après thème plutôt que suivant le plan Diagnostic – enjeux – pistes de réflexion. Ainsi la rédaction s'est globalement déroulée de la manière suivante :

Diagnostic thème 1 → Enjeux thème 1 → Pistes thème 1

Diagnostic thème 2 → Enjeux thème 2 → Pistes thème 2

Etc.

Cependant, j'ai décidé de ne rédiger pleinement les pistes de réflexion qu'après la rédaction complète du diagnostic, simplement pour conserver la qualité pluridisciplinaire de mon étude. C'est-à-dire qu'il ne m'est pas apparu pertinent de développer trop rapidement les idées de mesures à mettre en place car certaines actions peuvent avoir des conséquences sur les autres thématiques que celle pour laquelle elle est mise en place à l'origine. J'ai donc préféré attendre d'avoir développé suffisamment mon diagnostic pour connaître l'ensemble des enjeux, des forces et des faiblesses de chaque thématique étudiée avant de pousser les recherches sur une mesure qui pourrait finalement s'avérer moins intéressante au vu des nouvelles informations.

C'est pourquoi les pistes de réflexions, dont certaines remontent aux premiers jours ou premières semaines du stage, sont longtemps restées de simples idées assez peu développées. Au moment de la rédaction de ce rapport, le diagnostic arrive à son terme et le moment va être venu de développer ces pistes.

Organisation par rapport aux commanditaires

Comme énoncé précédemment, l'une des premières actions réalisées pour organiser mon travail a été de concevoir un planning qui a été approuvé par mon tuteur, M. SAUVANET. L'ensemble de mon stage s'est déroulé sous sa direction, et il a été le principal interlocuteur pour vérifier et valider mon travail.

Nous avons donc réalisé plusieurs points qui m'ont permis d'enrichir le diagnostic mais aussi de changer certaines tournures de phrases qui pouvaient heurter ou qui se montraient trop catégoriques. Ainsi une fois la rédaction d'une partie, c'est-à-dire d'un thème, terminée je lui envoyais pour relecture. Ses conseils m'ont permis de corriger des erreurs et parfois d'approfondir un sujet trop peu abordé ou encore d'ajouter une composante. Ces bilans ont été l'occasion de discussions où chacun exposait son point de vue et il était appréciable de se sentir écouté et de ne pas simplement suivre des directives.

Il en a été de même pour les documents annexes comme le questionnaire pour la population. Je l'ai d'abord réalisé moi-même en choisissant les questions qui me paraissaient les plus pertinentes pour mon étude, puis les discussions avec mon tuteur et les autres superviseurs ont entraîné des modifications, généralement sur la forme. En effet, ce questionnaire ne doit pas être mal interprété par la population et c'est pourquoi une partie du texte, notamment l'en-tête qui présente le document et ses objectifs, a été revu par M. le Maire. Il me semble que le document a aussi été vu comme un moyen de communication pour faire passer certains messages. On m'a par exemple demandé d'ajouter le nombre de places de parking pour chaque emplacement dans la question dédiée au stationnement, ce qui semble être un moyen de montrer que la commune compte un nombre important de places.

Enfin, M. SAUVANET m'a accompagné dans les différents rendez-vous avec les acteurs externes à la commune, ce qui apportait une certaine légitimité à ces rencontres.

J'ai également fait état de mon avancement auprès des élus lors d'une réunion à mi-parcours. L'occasion pour moi d'exposer les principaux résultats du diagnostic, du moins pour les parties qui étaient réalisées à ce moment. L'objectif était également de lancer un débat entre les élus pour les sonder et voir quelles mesures seraient susceptibles de les intéresser. J'ai également obtenu des informations supplémentaires auprès de ces personnes qui sont proches des habitants de la commune.

En plus de ces éléments importants pour mon stage, je retire deux constats de cette réunion :

Premièrement, la façon de communiquer peut se révéler importante et le choix des mots peut permettre de donner du poids à un message. Par exemple, souhaitant leur faire part de la baisse de la population et leur montrer l'ampleur de cette baisse j'ai choisi de présenter les chiffres d'une certaine manière. Je disposais de l'information suivante : entre 2010 et 2015, la population d'Airvault est passé de 3074 à 3003 habitants, soit une perte de 71 habitants en 5 ans. J'ai présenté cette information de la manière suivante, qui est bien plus percutante à mon avis : Entre 2010 et 2015, la commune a perdu un habitant toutes les 3 semaines. En effet la réaction des élus à ce chiffre a été plus vive que si j'avais simplement parlé d'une baisse de 71 habitants en 5 ans alors que l'information est la même. La communication des chiffres et des éléments d'information est donc la première leçon tirée de cette réunion.

La seconde est l'importance de la politique dans les projets d'une commune. A l'approche des périodes électorales, ce poids se fait d'autant plus sentir. Certaines idées évoquées ont été rejetées alors que la commune en a déjà mis en place de semblables. Par exemple, l'idée de taxer les locaux commerciaux vacants a été rejetée directement alors que la commune taxe les logements vacants. Pourquoi, sinon l'approche des élections et le fait que cela déplaira à certains électeurs ? Ainsi, les volontés politiques sont indissociables des projets mis en place, ce qui constitue la deuxième leçon de ce bilan avec les élus.

Bien sûr ces deux faits ne m'étaient pas inconnus, mais j'ai pu les expérimenter directement au cours de mon stage.

Méthodologie du diagnostic et des études de terrain

Pour la rédaction du diagnostic, je me suis en grande partie basé sur les données de l'INSEE et sur les informations et chiffres fournis par les différents acteurs, qu'ils soient internes ou externes à la mairie. Cela a été poursuivi par un travail d'approfondissement, de recherche et d'analyse. Le but de ce travail était de comprendre les causes des dynamiques constatées pour apporter plus qu'une simple accumulation des différentes informations récoltées.

Pour compléter ces données, j'ai réalisé plusieurs études de terrain. Elles ont consisté en des sorties, à pied dans les rues du périmètre, pour compter les vitrines vides et les maisons inoccupées, déterminer la qualité des espaces publics, relever les places de stationnement, etc.

La vacance commerciale

Ainsi, pour déterminer la vacance commerciale, j'ai pris le parti-pris de simplement compter les vitrines vides et de faire le rapport avec les commerces actifs :

$$\text{Taux de vacance} = \frac{\text{nombre de vitrines vides}}{\text{nombre de commerces actifs} + \text{nombre de vitrines vides}}$$

Cette méthode suppose que toutes les vitrines vides puissent redevenir des commerces, alors que certaines sont devenues des habitations ou des lieux de stockage pour les habitants. Mais le parti-pris était ici de témoigner d'une ambiance générale, de montrer ce que peut ressentir un touriste ou un passant devant tous ces anciens commerces, c'est-à-dire le sentiment d'une ville qui dépérit.

L'état du parc de logement

Pour déterminer la vacance du parc de logement, je n'ai pas pu me fixer sur les données de l'INSEE qui étaient établies à l'échelle de la commune dans son ensemble, donc trop large pour mes besoins. J'ai donc entrepris une recherche sur le terrain. Il est toutefois difficile de déterminer simplement de l'extérieur si un logement est inoccupé. C'est pourquoi je me suis fixé un barème que j'ai appliqué à chaque maison du centre-ville. Les indices de la vacance ont été répartis en trois catégories : dégâts (vitres brisées, volets cassés, etc.), absence d'entretien (rideaux déchirés, peinture défraîchie, etc.) et signes d'inoccupation (boîte aux lettres qui déborde, volets fermés lors des 2 passages, etc.). Chaque critère de la catégorie « dégâts » comptait pour 5 points, catégorie « absence d'entretien » 2 points, « signes d'inoccupation » 1 point. Ensuite, si un logement comptait moins de 3 points il était classé comme occupé, s'il comptait entre 3 et 6 points il entrait dans la catégorie « soupçon d'inoccupation » et s'il avait plus de 6 points il est considéré comme vacant.

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

Cette méthode comporte néanmoins des failles : des maisons peuvent être habitées bien qu'étant dans un mauvais état et inversement. De plus, il est impossible de déterminer avec cette méthode si des logements sont inoccupés dans le cas de l'habitat collectif.

Toutefois, aucun autre moyen n'a pu être utilisé. Il existe SIGIL qui donne accès au cadastre de la commune mais j'ai été informé que les données n'étaient pas forcément à jour. De plus, un logement peut avoir un propriétaire recensé sans être habité pour autant.

Si cette méthode ne permet pas de déterminer avec certitude la vacance d'un logement, elle a au moins le mérite de faire qualifier l'état du parc et de faire ressortir les habitations en mauvais état.

Les limites présentées ici l'ont également été dans le diagnostic, afin que le commanditaire ait tous les éléments en main pour évaluer la situation.

Les espaces publics

L'évaluation de la qualité des espaces publics a présenté quelques obstacles. En effet, il n'existe pas de critère quantitatif pouvant la renseigner. Ainsi, lors de l'évaluation des ruelles et escaliers de la commune, je me suis fixé comme critères l'esthétique de chaque élément (il s'agit donc d'un critère parfaitement subjectif), son état et son importance ou son potentiel. Ce dernier critère dépend de la situation géographique de l'élément, qui lui donne un potentiel plus ou moins important de passage par des touristes ou des habitants. Ainsi, un escalier pour lequel l'esthétique et l'état ont été jugés mauvais mais dont l'importance a été jugée faible ne sera pas forcément prioritaire face à un escalier dont l'état ou l'esthétique est un peu meilleur mais dont le potentiel est plus grand.

Là encore, la principale faille de la méthode a été énoncée dans le diagnostic : il s'agit de la subjectivité.

Les autres études de terrain

J'ai mené d'autres études de terrain qui n'ont pas posé de difficultés particulières comme le comptage du nombre d'emplacements de stationnement, l'analyse de l'éclairage public ou de la signalétique.

Toutefois, la simplicité de l'obtention de ces données n'enlève rien à leur intérêt. Ainsi, bien que pendant le rendez-vous avec le club des entreprises j'ai plusieurs fois entendu parler du manque de stationnement, j'ai pu constater que le centre-ville comptait près de 500 places, et que le nombre moyen de places de stationnement par commerce variait de 7 à 14 places selon les zones.

Ainsi, bien que présentant parfois des limites importantes, ces études de terrain m'ont apporté des informations importantes sur la zone d'étude et se sont avérées nécessaires à la réalisation du diagnostic. Les limites relevées imposent cependant d'éviter d'être dans l'affirmation pure et dure. Il me semble aussi capital d'informer le commanditaire de ces limites pour lui donner l'intégralité des éléments d'analyse et lui éviter de prendre pour une vérité ce qui n'est parfois qu'une possibilité.

Résultats et discussion

Les documents réalisés

Le diagnostic

Le diagnostic constitue la principale réalisation de mon stage. D'après l'énoncé de l'offre de stage, il devait se diviser en trois parties : la démographie, le commerce et l'habitat. Toutefois, M. SAUVANET a accepté ma proposition d'ajouter une partie consacrée au cadre de vie et aux espaces publics, car cela nous paraissait un élément incontournable pour répondre à la problématique. Ainsi, le diagnostic repose sur quatre axes : la démographie, le commerce, l'habitat et le cadre de vie.

La contextualisation

En plus de ces quatre thématiques, le diagnostic débute sur une contextualisation, qui permet de présenter quelques éléments en lien avec la problématique d'Airvault comme le programme « Action Cœur de Ville » et la loi ELAN. Cette première partie est aussi l'occasion de présenter la commune ainsi que la zone d'étude.

Cela permet déjà de tirer quelques éléments d'analyse comme l'importance du patrimoine historique ou encore l'existence de deux pôles dans le centre-ville, historiquement connus comme « la ville du haut » et « la ville du bas ». Ces deux pôles ont chacun leurs atouts : la ville « du haut » rassemble quelques commerces et un grand nombre de services (mairie, écoles, salle de sport, etc.) alors que celle « du bas » compte le plus grand nombre de commerces et bénéficie de la proximité des lieux touristiques comme le Vieux Château ou l'Abbatiale. Ces deux pôles sont difficiles à joindre à pied à cause du relief de la commune. Ils cohabitent donc mais sans entraîner de dynamique qui pourrait leur profiter.

Un autre élément qui m'est apparu comme important est la volonté politique d'agir qui est démontrée par les nombreux projets réalisés ou toujours en cours. On constate leur importance quand on garde à l'esprit qu'Airvault compte 3300 habitants. Sur les 5 dernières années, les principaux travaux ont été : la restauration du clocher de l'Abbatiale, la modernisation de la rue des Halles et de la rue de la Gendarmerie (qui sont les rues qui traversent le centre-ville de part en part), la rénovation de la salle multisport Augustin Bordage et de la place Jean Emonneau, la construction de la nouvelle gendarmerie et le projet en cours de transformation de l'ancienne gendarmerie en maison médicale, le projet du Vieux Relais qui prévoit de transformer l'ancienne auberge inutilisée en un espace de vie avec restaurant et loges d'artisans. Et cela ne constitue que les « gros » travaux. On constate donc qu'Airvault est une commune qui se donne les moyens d'agir.

La démographie

Malgré toute la bonne volonté que démontrent ces actions, le premier constat de la partie démographie est bien la diminution du nombre d'habitants. Cette diminution n'est pas nouvelle : Airvault perd des habitants depuis les années 80. Toutefois, les derniers chiffres du recensement montrent une augmentation entre 2015 et 2016. Simple rebond d'une année ou véritable reprise ? Difficile à dire sans autres informations, c'est pourquoi j'ai cherché d'autres indicateurs. Par exemple,

j'ai eu accès au nombre d'inscrit dans les écoles ces dernières années. Un chiffre en diminution tous les ans entre la rentrée 2015 et la rentrée 2018. Cependant, il n'est pas suffisant pour en conclure une baisse de la population, non seulement parce qu'un certain nombre d'élèves inscrits proviennent d'autres communes, la baisse du nombre d'élève peut donc être due à la baisse du nombre d'enfants dans les communes alentours, mais aussi parce qu'une baisse du nombre d'enfant ne signifie pas forcément une baisse de la population dans son ensemble.

L'autre grand enjeu relevé dans la partie démographie est le vieillissement de la population. Tous les indicateurs le montrent : augmentation du nombre de retraité, du nombre de personnes de plus de 75 ans et dans le même temps diminution de la part des tranches d'âges les plus jeunes ou encore une moyenne d'âge plus élevée que celle de la France, etc.

Pour ce qui est de la forme, je me suis attaché à rendre moins « lourde » la lecture de cette partie qui contient par définition un nombre conséquent de chiffres et de statistiques. Pour cela j'ai tenté d'apporter des touches plus ludiques comme de rapporter la commune à un village de 10 habitants ou de faire un portrait-robot de l'Airvaudais et du Français type pour les comparer. Dernier élément de communication, la manière de présenter les chiffres. Il s'agit du même point déjà abordé précédemment : parler, par exemple, de la perte d'un habitant toutes les trois semaines, qui sont des échelles facilement « visualisables » pour une personne, plutôt que de l'exprimer comme la perte de 70 habitants en cinq ans, où les échelles sont plus larges ce qui provoque une plus grande indifférence.

Les principaux enjeux identifiés dans cette partie sont donc le déclin et le vieillissement de la population. Le niveau d'éducation, c'est-à-dire le plus haut diplôme obtenu, fait figure d'enjeu de moindre importance. En effet, si les habitants d'Airvault ont en général des diplômes moins élevés que la moyenne française, il semble également que cela corresponde à la demande en emploi sur la commune, qui appartiennent généralement aux catégories « employé » et « ouvrier » de l'INSEE, soit des catégories ne nécessitant pas ou peu de diplôme. Ainsi, le taux de chômage sur la commune était moins élevé que la moyenne française ces dernières années.

Les commerces

La partie consacrée au commerce est une de celles qui a nécessité le plus de sources différentes, que ce soit l'INSEE bien sûr, mais aussi la Communauté de Commune pour tout ce qui est relatif aux compétences communales ou communautaires, les rencontres avec le Club des entreprises ou avec la présidente de l'Association des commerçants pour recueillir le point de vue des commerçants et artisans de la commune, les études pour des expositions qui m'ont permis de documenter le déclin économique du centre-ville ou encore les études de terrain pour évaluer le taux de vacance, l'offre commerciale et de stationnement.

Tous ces éléments m'ont permis d'évaluer l'état du commerce dans le centre-ville. Le déclin économique de la commune n'est pas récent, puisqu'il avait été entamé dans les années 50 avec la fin des foires à bestiaux et s'était prolongé des années 80 à aujourd'hui. La ville a tout de même su conserver son marché hebdomadaire et lui a redonné un nouveau dynamisme en lui ajoutant chaque semaine des animations qui le rendent plus vivant et attractif.

Toutefois, le sentiment global en traversant le centre-ville d'Airvault reste l'impression d'une ville en perte de vitesse. C'est ce sentiment qui est mis en valeur dans l'étude du taux de vacance, comme expliqué précédemment. Ainsi, 31% des vitrines du centre sont vides mais très peu sont mises en vente. Il a été intéressant de se pencher sur les raisons de ce chiffre si élevé. On constate alors que si les commerces ferment ce n'est pas parce que l'activité est trop faible, mais que lorsque le commerçant quitte la ville ou prend sa retraite il lui est difficile de trouver un repreneur.

D'autres informations sont intéressantes et témoignent de la dynamique actuelle de la commune. J'ai appris auprès de la présidente de l'Association des commerçants que celle-ci n'était plus en activité et ne menait donc plus aucune action. Les raisons en sont diverses : manque d'implication de certains commerçants, désaccords, certains n'en voyait pas l'utilité, individualisme parfois, etc. Sur ce point, la commune peut être à l'origine d'une nouvelle dynamique, en profitant de l'ouverture de Lépicerie et du Vieux Relais. Il faut pour cela renouer le dialogue entre les commerçants mais aussi que la mairie et les associations de commerçants travaillent ensemble. Les deux partis ont tout à y gagner, si cela contribue à la redynamisation du centre-ville. Sans l'appui des commerçants, il sera en revanche bien plus difficile de relancer la vitalité économique, pourtant essentielle au dynamisme du centre d'Airvault.

Les principaux enjeux relevés sont donc la vacance et le manque de cohésion des commerçants. En plus de ces enjeux qui devront être traités en priorité, d'autres points négatifs sont apparus : la difficulté à trouver des repreneurs, le faible nombre de locaux mis en vente alors qu'ils sont inactifs et certains manques dans l'offre commerciale, comme des lieux de convivialité qui apporteraient de la vie dans le centre.

L'habitat

Le chapitre consacré à l'habitat se compose de quatre parties. Tout d'abord, une étude globale de l'habitat à l'échelle de la commune, reposant sur des données statistiques. Ensuite, une analyse des actions menées impactant le parc de logement, notamment la création de lotissements. Puis une étude de terrain, dont nous avons parlé précédemment qui avait pour but d'évaluer la vacance en se basant sur l'état du parc. Enfin, une étude comparée entre les zones les plus touchées par la vacance et d'autres moins touchées dans le centre, puis de manière plus générale entre le centre-ville et la périphérie, donc les lotissements.

La première partie fait ressortir quelques points saillants. L'augmentation du nombre de logements vacants, la relative ancienneté du parc, la taille des logements qui reste stable alors que les ménages sont de plus en plus petits sont autant de points qui peuvent faire figure d'enjeu. On constate aussi le faible nombre de logements de petite taille (T1, T2) alors qu'une telle offre pourrait être intéressante à la fois pour des personnes âgées, qui sont de plus en plus représentées sur la commune, et pour des jeunes, que la commune souhaite attirer. En effet, ce sont généralement des ménages de petite taille et aux revenus les plus faibles, d'où l'intérêt de plus petits logements. Si Airvault ne donne pas la possibilité à tous de faire l'ensemble de leur parcours résidentiel sur la commune, alors elle perd des habitants, habitants qui auraient pu participer à la vie de la commune.

J'ai ensuite analysé certaines actions entreprises par la commune qui pouvaient avoir un impact sur le parc du centre-ville. Le premier et le plus important est la création de lotissements. Les deux premiers constats ne sont pas positifs. Tout d'abord, la création de lotissement n'a pas endigué le déclin démographique. En effet, le premier lotissement à Airvault date de 1987 et depuis de nombreux autres ont été créés. Or, on disait précisément que la population diminue à Airvault depuis les années 80. Les lotissements ont-ils ralenti cette baisse ? Aucun élément ne permet ni de valider ni de rejeter cette hypothèse. Le second constat est que pour les opérations étudiées, 63% des acquéreurs habitaient déjà Airvault, et généralement en centre-ville. On touche là au bilan qui peut être fait de ces opérations. En plaçant le focus sur le centre-ville, on constate que les effets des lotissements ne lui sont pas positifs : ils contribuent à la diminution du nombre d'habitants dans le centre et éloignent physiquement les habitants du centre à cause de l'étalement urbain. Dès lors, il devient nécessaire de prendre sa voiture pour se rendre en centre-ville, et quitte à prendre la voiture, il devient tout aussi intéressant de se rendre directement au supermarché en périphérie. C'est par ces deux leviers que

sont la diminution du nombre d'habitants dans le centre-ville et l'éloignement des habitants que les lotissements contribuent à la perte de vitalité du centre.

Je me suis également penché sur le logement social. La commune est plutôt bien pourvue avec 123 logements de ce type. Seulement, ce parc fait face à plusieurs obstacles qui nuisent à son attractivité. D'une part, le parc de logement social est vieillissant sur la commune. D'autre part, le marché de l'immobilier étant très détendu à Airvault, la différence de prix entre le parc privé et le parc social est donc plutôt faible. Cela entraîne une vacance dans les logements HLM sur la commune, alors que 12,7% de la population vit sous le seuil de pauvreté.

J'ai également analysé d'autres éléments, comme les aides à la rénovation de la commune et de la Fondation du Patrimoine. Pour ce qui est des aides de la commune, cela concerne la rénovation de la façade d'une maison située dans le périmètre de l'ancienne enceinte (voir figure 4) et il est actuellement projeté d'étendre ce périmètre, peut-être pour atteindre celui du centre ancien et ainsi toucher un plus grand nombre de personnes. Limitée à 25% du coût total et dans la limite de 2000€ maximum, cette aide est un plus mais gagnerait à être augmentée, car les travaux de rénovation peuvent atteindre des sommes très élevées face auxquelles 2000€ paraissent dérisoire. En plus de permettre aux habitants de la zone protégée par le SPR de rénover leur façade en compensant en partie les surcoûts liés aux exigences de ce document, cette aide permet aussi d'encourager une personne à choisir le centre-ville, même si des travaux de rénovation sont à entreprendre, plutôt que la périphérie. C'est en cela qu'elle peut être un atout pour l'attractivité du centre.

L'étude de terrain a eu pour objectif d'évaluer la vacance du centre-ville grâce à des indicateurs sur l'état des habitations. Nous avons déjà discuté des limites de cette méthode, intéressons-nous maintenant à ce qu'elle apporte. Puisque les limites sont trop importantes, je n'ai pas jugé pertinent d'établir un taux de vacance. Toutefois, il permet de distinguer des zones particulièrement touchées. Ainsi, deux rues sont apparues comme prioritaires (voir figure 7). C'est pourquoi j'ai tenté de comprendre ce qui les différenciait des autres rues du centre-ville.



Figure 7 : Résultat de l'étude de terrain sur la vacance. Entourée, la zone jugée prioritaire

Il est ressorti de cette comparaison plusieurs éléments qui peuvent expliquer cette différence. Premièrement, la taille des parcelles et la densité du bâti dans cette zone qui ne permet pas d'avoir de jardin. Ensuite, la qualité de l'espace public : ces deux rues ne bénéficient pas d'une voirie de qualité qu'on rencontre à d'autres endroits de la commune. Enfin, j'ai appris à travers plusieurs discussions que ces rues avaient une mauvaise réputation au point que certains les évitent le soir.

Les enjeux relevés dans cette partie sont : la vacance évidemment, mais aussi le besoin de rénovation de nombreux bâtiments, le besoin d'une offre adaptée aux personnes âgées et aux jeunes ou encore la lutte contre l'étalement urbain.

Le cadre de vie et les espaces publics

Au moment de l'écriture de ce rapport, ce chapitre est sur le point d'être terminé. Il est consacré à l'étude des rues, des escaliers et des ruelles de la commune, ainsi qu'aux places. Ces espaces sont abordés dans le but d'encourager la déambulation, ce qui serait positif à la fois pour le développement économique et touristique. Pour le moment, il existe des effets de barrière dans certaines rues qui n'encouragent pas la promenade, alors que ces rues présentent parfois des bâtiments d'une qualité architecturale remarquable. Le sujet est également abordé dans l'optique de créer un espace cohérent entre le Vieux Relais et le reste du centre-ville, puisque ce projet doit être un moteur et non un îlot d'activité au milieu de vitrines vides. Pour cela, les liaisons piétonnes entre la place Saint-Pierre, qui est la place centrale de la ville « du bas » et le Vieux Relais doivent être fortes.

Une partie est aussi dédiée aux espaces verts et aux parcs, ces derniers étant assez peu représentés en centre-ville, alors qu'ils pourraient être un atout aussi bien d'un point de vue de l'attractivité générale de la commune que pour le développement du tourisme.

Enfin, la question des déplacements et du stationnement sont abordées. Les transports en commun ne desservent que très peu Airvault puisqu'une seule ligne de bus passe dans la commune et qu'il n'existe plus de ligne ferroviaire depuis des années. La voiture est donc le moyen de transport incontournable dans la ville et on compte près de 500 places de stationnement dans le centre.

Les pistes de réflexion

Bien qu'il ne soit pas encore rédigé, la future forme de ce document est toutefois presque fixée.

Une première partie permettra de situer chronologiquement les différentes actions à engager. Elle consistera soit en une frise chronologique, soit en un calendrier.

Ensuite, chaque action aura sa propre fiche qui expliquera plus en détail ce en quoi consiste l'action, les enjeux auxquels elle répond, les arguments en faveur et en défaveur de cette action et une estimation du coût lorsque cela est possible.

Plusieurs scénarii de ce type pourront être réalisés, suivant la demande du commanditaire.

Le questionnaire pour la population

Dernier document réalisé dans le cadre de mon stage, ce questionnaire a pour objectif de mieux connaître les habitants et de déterminer leurs attentes. Les questions posées dans ce questionnaire ont été choisies soit car ce sont des questions sans réponses, soit parce qu'elles correspondent à des éléments identifiés au niveau de la commune qu'on voudrait connaître à l'échelle du centre-ville, ou alors ce sont des questions d'ordre général sur l'image qu'ont les habitants de leur centre-ville. Cette dernière catégorie regroupe des questions plus qualitatives, qui ont pour but d'identifier les usages du centre et les attentes des habitants. Toutefois il a été nécessaire de parfois perdre en partie cet aspect ouvert des questions pour faciliter les réponses et ainsi encourager les habitants à participer, même s'ils ne disposent que de peu de temps, le but étant aussi d'en distribuer chez les commerçants.

Retour critique

Réponse à la demande des commanditaires

Je pense, et espère, que mes réalisations lors de ce stage satisferont la mairie d'Airvault.

Pour le diagnostic, j'ai été assez libre dans le choix de la direction que devaient prendre mes recherches, la seule consigne étant de réaliser un diagnostic. Puisqu'aucune étude similaire n'avait jamais été réalisée sur Airvault, je ne me suis pas appuyé sur un modèle existant mais ai élaboré moi-même le plan de ce document. Le choix des indicateurs était tout aussi libre, et c'est donc moi qui les ai fixés. Je pense que les éléments que j'apporte permettront aux élus Airvaudais de décider d'une stratégie en toute connaissance de l'ensemble des facteurs et des dynamiques en cours sur la commune. Bien sûr, une étude de quatre mois ne peut pas remplacer la connaissance d'un territoire que la vie au quotidien apporte. Je pense toutefois qu'un regard neuf peut déceler des informations que l'œil trop habitué ne voit plus. C'est en tout cas ce que j'ai tenté d'apporter tout au long de mon stage.

Je suis confiant dans le fait que ma réalisation corresponde aux attentes de mon tuteur professionnel et des élus car j'ai eu l'occasion d'avoir des retours de leur part. Mon tuteur a régulièrement relu mon travail et m'a parfois orienté pour que j'aborde certains points qui m'avaient échappé ou pour en approfondir d'autres qu'il jugeait trop superficiellement abordés. En dehors de cela il n'a jamais remis en cause la qualité de mon travail ou les choix que j'avais opérés, ce qui je l'espère traduit une certaine satisfaction. C'est ce cordon de sécurité qu'a représenté M. SAUVANET lors de l'écriture du diagnostic qui me permet aujourd'hui d'apparaître confiant dans la qualité du travail rendu. Etant lui-même impliqué, bien qu'à un degré moindre que moi, je ne pense pas qu'il m'aurait laissé rendre un travail qui ne lui convenait pas. Pour ce qui est des élus, les retours lors de mon point à mi-parcours m'ont semblé encourageant, et je ne pense pas qu'ils auraient cherché à épargner mon orgueil si le travail réalisé ne leur avait pas paru suffisant.

Pour ce qui est du document contenant les pistes de réflexion, j'ai présenté la forme que j'envisageais à mon tuteur professionnel. Elle lui convient, il me faut maintenant rédiger ce document. Je sens que les attentes sont plus fortes pour ces pistes que pour le diagnostic, qui semble n'être pour certains qu'une étape pour y parvenir. C'est pourquoi je ne compte pas relâcher mes efforts pour produire un travail de qualité et argumenté. En effet, je pense que l'argumentation sera très importante car les actions que j'envisage de présenter ne résolvent pas la situation si elles sont prises une-à-une, mais me paraissent une solution si elles sont appliquées ensemble, dans le cadre d'un programme et d'une stratégie définie. Comme cela a été dit à plusieurs reprises, la problématique de la redynamisation du centre-ville concerne plusieurs thématiques, et il est donc nécessaire d'agir sur l'ensemble de ces points pour y répondre efficacement.

J'ai également assuré un travail de communication, notamment au cours d'une rencontre avec la presse écrite et la radio. Il s'agissait d'une expérience nouvelle pour moi, et j'ai tenté au mieux de répondre à cette situation inédite. Toujours pour la communication, j'ai écrit un article pour me présenter et parler de mon travail dans le bulletin municipal qui sera distribué aux habitants de la commune. J'ai toujours cherché à répondre à ces missions annexes avec tout le sérieux nécessaire car je pense que la communication fait partie des actions à mener pour œuvrer à la redynamisation du centre d'Airvault. Il y aura d'ailleurs des actions de communication dans les pistes de réflexion que je proposerai aux élus Airvaudais.

Les limites de mon action

Dans la partie méthodologie de ce rapport, j'exprimais certaines limites des méthodes employées lors des études de terrain. En effet, l'étude de la vacance commerciale supposait que les vitrines vides pouvaient être comptabilisées comme des locaux commerciaux, alors que ces bâtiments ont bien souvent été transformés soit en logement, soit en lieu de stockage. De même, le fait de se baser sur l'état du bâti pour l'étude du parc de logement présentait quelques limites : l'impossibilité d'évaluer les logements collectifs et le fait qu'un logement en bon état peut être inoccupé et inversement.

Toutefois, ces deux études permettent de montrer l'atmosphère ou l'ambiance de la commune. Un promeneur en centre-ville passe devant un nombre conséquent d'anciens commerces et de bâtiments qui semblent à l'abandon et c'est ce sentiment que l'analyse veut révéler.

La principale faille de l'étude des espaces publics, notamment des ruelles et escaliers, vient de la part de subjectivité des critères choisis. J'ai ainsi évalué le potentiel de ces zones en suivant leur situation géographique dans la commune et non pas en effectuant un comptage des personnes qui les traversent, ce qui aurait été difficile à mettre en place en plus de présenter d'autres limites. Surtout, j'ai utilisé un caractère esthétique, qui repose uniquement sur ma perception personnelle. Mais ce critère me paraissait incontournable quand il s'agit de décider quels éléments doivent être rénovés afin d'être mis en valeur.

Pour les autres parties, j'ai là aussi conscience des limites qui existent. Ainsi, toutes les données provenant de l'INSEE sont pour l'année 2015 au maximum (il s'agit de données parues en 2019 pour l'année 2015). En quatre ans, la situation a pu évoluer à Airvault. On constatait précédemment le nombre important de projets menés ces cinq dernières années. Leur effet ne serait donc pratiquement pas pris en compte dans l'étude. Ainsi, cette étude ne peut pas être qualifiée de « photographie instantanée » de la commune mais plutôt de « photographie la plus récente possible ». J'ai bien entendu tenté de contourner ce problème au moyen d'indicateurs différents. C'est par exemple le cas avec les effectifs des écoles. Mais là encore ces indicateurs présentent des failles. Pour reprendre l'exemple des écoles, une diminution des effectifs ne signifie pas forcément la baisse du nombre d'enfants sur la commune puisque certains enfants viennent des villes alentours, et même si c'était le cas, une baisse du nombre d'enfants ne signifie pas une baisse de la population totale, du moins pas immédiatement.

Toutefois, ces indicateurs permettent de dégager une dynamique. Ainsi la baisse du nombre d'écoliers dans la commune témoigne du vieillissement de la population et laisse présager quelques difficultés pour la commune si elle ne parvient pas à attirer des personnes en âge d'avoir des enfants.

La dernière limite que je vois à mon travail pourrait être l'absence d'un élément, d'un facteur qui aurait dû être analysé mais qui ne l'a pas été pour la seule raison que je n'y ai pas pensé. Bien que j'aie tenté d'être le plus complet possible, de chercher toutes les données qui pouvaient être exploitées, je ne peux pas exclure la possibilité d'avoir manqué un élément. Les discussions et les relectures sont là pour pallier ce problème et elles ont rempli leur rôle puisque j'ai en effet ajouté certains éléments à mon diagnostic après un échange avec mon tuteur ou avec un autre membre de la mairie. Malgré cela, il reste la possibilité qu'un indicateur m'ait échappé, surtout dans le cas des indicateurs « secondaires » qui servent à contourner le manque de données récentes.

Autres constats

En plus des savoirs faire et des compétences que j'ai présentés précédemment, ce stage m'a apporté des connaissances sur ce que représente le travail dans une collectivité territoriale et sur d'autres points que j'aimerais développer ici.

Comme je l'ai dit auparavant, j'ai pu constater l'importance de la manière de communiquer les informations et l'effet que peut avoir une formule bien choisie. Je pense encore une fois à l'exemple de la baisse de la population évoqué plus haut. Lors de la rencontre avec les élus au cours de laquelle j'ai décidé de présenter cette information via le chiffre d'un habitant toutes les 3 semaines, je désirais leur communiquer un sentiment d'urgence, pour éviter qu'ils ne pensent qu'il s'agit d'un problème mineur. En choisissant une échelle de temps courte et le nombre d'un habitant, je pense que l'effet psychologique a été d'imaginer le départ d'une personne physique. Ainsi, on dépasse le fait de simplement voir des chiffres et on passe dans l'humain, ce qui provoque une émotion plus forte.

J'ai trouvé ces effets psychologiques tout particulièrement intéressant et j'ai tenté de les exploiter à d'autres fins que simplement de communication. Une des premières choses que j'ai faite en arrivant sur la commune a été de me promener dans ses rues. Et j'ai là aussi constaté un de ces effets, que je qualifierais de barrière psychologique. Certaines rues et places de la commune sont pavées, ce qui incite naturellement à s'y promener à pied. Mais, en voulant me rendre vers le château, j'ai dû passer par des rues non pavées en sortant d'une place qui l'était. Constatant que j'avais hésité à m'engager dans ces rues, je me suis dit que l'effet devait être le même pour un nombre important de promeneurs. J'ai donc intégré l'idée de paver cette rue sur le même modèle pour encourager la déambulation à la liste des suggestions que j'apporterai à la mairie. Il s'agit donc pour moi d'une application directe de la notion d'effet barrière que peuvent représenter certains espaces publics.

Un autre constat dont nous avons parlé précédemment est l'importance de la politique. Tous les projets sur la commune ne peuvent se réaliser qu'avec l'accord du maire. Ainsi, la mise en place ou non d'une action va dépendre de sa décision, de la vision qu'il a de la commune et de la direction qu'il veut donner à la ville. Ainsi, lorsqu'est venue la question des lotissements, après l'exposition des éléments que j'ai également présenté dans ce rapport, M. le Maire a répondu que la dynamique en place était que les habitants de la commune déménageaient vers les lotissements mais qu'ils étaient remplacés par de nouveaux habitants qui préféreraient eux s'installer en centre-ville. De ce point de vue, les opérations de lotissements ne sont plus néfastes pour le centre et permettent même un renouvellement de la population. J'ignore si cette affirmation est vraie, et il est très difficile de vérifier l'information. Quoi qu'il en soit, si M. le Maire a cette vision de la dynamique sur la commune, il sera difficile de lui proposer de ne plus engager de nouvelle opération de ce type.

Toujours en lien avec la politique, nous avons évoqué plus tôt le poids des élections qui peuvent pousser les décideurs à renoncer à certains choix, à repousser des mesures ou au contraire à accélérer les choses pour s'en servir d'argument de campagne. Le calendrier électoral dicte ainsi parfois le rythme des actions entreprises dans les communes.

Dernier point que je souhaitais aborder, la nécessité du dialogue avec l'ensemble des acteurs. J'ai en effet constaté que chaque rencontre m'a apporté des informations et a enrichi le diagnostic final. De plus, certaines actions qui pourraient paraître intéressantes à une personne extérieure sont parfois jugées inacceptables par la population. Je pense par exemple à l'ouverture du parc du Clos de l'Abbaye, qui est aujourd'hui un espace fermé qu'il faut réserver pour y avoir accès. Alors que je pesais l'idée d'en faire un parc dans le centre-ville, j'ai découvert que les personnes avec qui j'en ai discuté et qui habitent la commune depuis des années y sont totalement opposées. Je n'ai toutefois pas renoncé à l'idée, mais il sera nécessaire de consulter la population avant d'entreprendre toute action en ce sens.

Conclusion

Ce stage a été pour moi l'occasion d'utiliser dans un cadre professionnel les enseignements reçus durant la formation à l'école. De plus, j'ai eu l'opportunité de travailler sur une problématique rencontrée par un grand nombre de communes, et donc à laquelle je serais probablement confronté au cours de ma vie professionnelle. A travers mon action qui visait à apporter de la vitalité au centre-ville, je pense avoir agi pour le bien des habitants, pour que leur ville leur permette de s'épanouir pleinement. J'ai également senti dès mon arrivée que les attentes des élus et des techniciens de la commune étaient importantes. C'est pour toutes ces raisons que ce stage a été particulièrement valorisant d'un point de vue personnel.

Le caractère pluridisciplinaire du sujet du stage m'a permis de travailler sur des thématiques variées comme la démographie, le commerce, l'habitat, les espaces publics et de toucher à toutes les composantes de la ville. C'était aussi ce que je recherchais dans ce stage, tout comme le fait de travailler dans une mairie m'a permis d'être au cœur du nœud d'acteurs et donc de rencontrer un nombre conséquent de professionnels du milieu.

En effet, les rencontres constituent l'une des grandes richesses de ce stage. C'était une expérience inédite pour moi que de me rendre sur les chantiers des projets en cours, de rencontrer les professionnels à l'œuvre sur ces chantiers, mais aussi de discuter avec les élus ou encore d'être en contact avec des organismes comme la Communauté de Communes ou la Chambre de Commerce et d'Industrie. Toutes ces rencontres m'ont permis de développer mes connaissances sur mon futur milieu professionnel et de me faire une idée concrète des relations entre les acteurs.

D'un point de vue technique, j'ai pu bénéficier des conseils de mon maître de stage pour enrichir mon diagnostic. J'ai dû créer ce document sans pouvoir me fixer sur un exemple préexistant, ce qui a constitué un petit challenge mais m'a finalement permis de développer mon propre plan et m'a poussé à chercher des indicateurs variés et des moyens de contourner le manque d'informations lorsque j'y étais confronté. En observant, en suivant et en discutant avec M. SAUVANET, j'ai découvert les missions d'un directeur technique d'une commune. Il en va de même avec l'Architecte des Bâtiments de France, que j'ai suivi pendant une journée. Bien qu'il ne s'agisse pas de métiers dans lesquels j'envisage d'effectuer ma carrière voire qui ne correspondent pas à la formation du DAE (comme celui d'architecte), ce sont des acteurs que je serais très certainement amené à côtoyer. Je pense qu'une meilleure connaissance de leurs rôles et de leurs missions permettra une meilleure communication et donc une meilleure relation.

Pour conclure, je pense que les principaux bénéfices que je retire de ce stage pour ma future vie professionnelle sont la connaissance et le fait d'avoir travaillé sur une problématique qui est fortement représentée en France, les rencontres avec les professionnels de métiers que je serai amené à côtoyer, la connaissance du fonctionnement de la fonction publique territoriale et le travail pluridisciplinaire que représentait ma mission, qui m'a permis de toucher à plusieurs aspects de la ville.

Avant de terminer, je souhaiterais tout particulièrement remercier M. SAUVANET pour tous ses conseils et pour son accompagnement tout au long du stage. Il m'a permis de m'épanouir pleinement dans ma mission et nos conversations ont toujours été pour moi l'occasion d'en apprendre plus sur la vie professionnelle ou d'enrichir mon diagnostic. Merci également à M. le Maire, aux élus et à tout le personnel de la mairie d'Airvault, pour leur accueil et pour leur aide à chaque fois que j'en ai eu besoin. Enfin, je souhaiterais également remercier M. Thomas, mon tuteur pédagogique pour son suivi, que ce soit directement auprès de moi ou bien avec mon tuteur professionnel.

Annexe 1 : Diagnostic du centre-ville d’Airvault

(Version non définitive – voir le document joint)



POLYTECH
TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

Maxime Dumouchel
2018-2019

Redynamisation du centre-ville d'Airvault

Résumé :

A la suite des actions entreprises pour redynamiser son centre-ville, la commune d'Airvault souhaite maintenant définir une stratégie à plus long terme. Pour cela, la mission de ce stage a été de réaliser un diagnostic sur plusieurs thématiques avant de fournir des pistes de mesures pour répondre aux enjeux soulevés.

Mots Clés : Centre-ville, Commerces, Démographie,
Diagnostic, Espaces publics, Habitat

Mairie d'Airvault :
1 rue Constant Balquet

Tuteur entreprise :
Olivier Sauvanet
Directeur technique

Tuteur académique :
Eric Thomas