
Rapport de stage individuel

5^{ème} année

Chargée de mission Action Cœur
de Ville

Ville de Chinon
Place du Général de Gaulle
37500 CHINON

Tuteur entreprise :
Fabien Morin
Chef de projet Action Cœur de Ville

Tuteur académique :
Abdelillah Hamdouch

Lison Laidet
IUT
2020-2021

Remerciements

Je tiens à remercier l'ensemble des techniciens de la Mairie de Chinon et de la Communauté de Communes Chinon, Vienne et Loire avec qui j'ai pu travailler tout au long de mon stage. Je remercie particulièrement Fabien Morin, Monique Joubert et Monique Chayé pour les conseils, l'apprentissage et l'accompagnement qu'ils m'ont fourni. Je souhaite remercier l'ensemble des élus avec qui j'ai pu travailler et en particulier Jean-Luc Dupont pour m'avoir donné l'opportunité de faire ce stage. Pour finir, je remercie l'ensemble des professionnels et des particuliers que j'ai rencontré pour le temps qu'ils m'ont accordé.

Table des matières

Remerciements	2
Glossaire	4
Introduction.....	5
I. Chinon	6
1. Présentation de la Ville de Chinon	6
2. Présentation du programme Action Cœur de Ville de Chinon	6
II. Les missions :	9
1. Accueil et animation de la maison du Cœur de Ville	9
2. Réhabilitation des logements et lutte contre les logements vacants	11
3. Redynamisation des commerces du centre-ville	15
4. Aménagement des espaces publics	17
5. Visite du préfet coordonnateur ROLLON MOUCHEL-BLAISOT	20
6. Participation à la création de la marque touristique	21
7. Installation d'un tiers lieu	22
III. Retour d'expérience	22
1. Le programme action cœur de ville	22
2. Chinon	25
3. Le métier de chef de projet.....	25
Conclusion	27
Bibliographie	28
Table des illustrations	29

Glossaire

Terme	Abréviation
Action cœur de ville	ACV
Assistance à Maîtrise d'Ouvrage	AMO
Maison du Cœur de Ville	MCDV
Architecte des Bâtiments de France	ABF
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat	OPAH
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat volet Rénovation Urbaine	OPAH-RU
Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat	ANAH
Déclaration d'Intention d'Aliéner	DIA
Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire	CCCVL

Introduction

Les villes moyennes sont des villes comptant entre 20 000 et 200 000 habitants et s'inscrivant dans une dynamique locale. Elles regroupent près d'un quart de la population et de l'emploi en France. Depuis une dizaine d'années, leurs centres-villes connaissent un vieillissement de la population ainsi qu'une augmentation de la vacance résidentielle et commerciale. En effet, les commerces ont déserté les centres-villes pour s'installer dans les zones commerciales en périphérie. Les logements sont quant à eux inadaptés aux nouveaux besoins des ménages et généralement en mauvais état. En décembre 2017, le ministère a lancé un programme intitulé « Action Cœur de Ville » (ACV) afin de répondre à ces problématiques.

« Le programme vise à :

- Soutenir et faciliter le travail des collectivités locales
- Inciter les acteurs du logement, du commerce et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes
- Favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville dans le but d'améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes. » (2021, Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales)¹

Après avoir réalisé un diagnostic du centre-ville, les collectivités établissent un plan d'actions qu'elles mettent en œuvre grâce aux partenaires nationaux et locaux (le préfet département, le préfet de région, la Banque des Territoires, ANAH, Action Logement...). Ces actions sont à mener autour de cinq axes : l'habitat, le développement économique et commercial, les mobilités, les espaces publics et le patrimoine ainsi que l'accès aux équipements et services publics. (2021, Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales)

Après avoir effectué mon stage de 4^{ème} année chez Villes au Carré (qui est en charge de l'animation du réseau des chefs de projets du programme ACV en Centre-Val de Loire), j'ai eu la chance d'effectuer mon stage de dernière année pour la Ville de Chinon en tant que chargée de mission action cœur de ville.

Le saviez-vous ? Avec ses 8 400 habitants, Chinon est la plus petite ville des 222 villes du programme Action Cœur de Ville

Après avoir approfondi mes connaissances sur les différents programmes Action Cœur de Ville de la région Centre-Val de Loire en tant que chargée d'études, j'ai pu assister Fabien Morin dans ses différentes missions de chef de projet ACV. Ce rapport a pour objectif de rendre compte des différentes missions que j'ai réalisées lors de mon stage ainsi que de comprendre comment Chinon met en place le programme Action Cœur de Ville sur son territoire.

Dans une première partie, je vous présenterai l'articulation entre la Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire et la Ville de Chinon ainsi que les particularités de leur territoire. Puis nous nous intéresserons aux différentes missions qui m'ont été confiées ainsi que le rôle du chef de projet dans la mise en place du programme. Dans une troisième partie, nous étudierons la pertinence et l'efficacité d'un programme national dans la revitalisation du territoire. Pour finir, la conclusion portera sur les atouts et les limites de mon stage ainsi que sur le bilan des compétences acquises pendant cette période.

¹ Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales. (2021, 15 juillet). Programme Action cœur de ville. <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/programme-action-coeur-de-ville>

I. Chinon

1. Présentation de la Ville de Chinon

Chinon est une ville de 8400 habitants de la Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire (CCCVL) regroupant 19 communes. Elle se situe en Indre-et-Loire en région Centre-Val de Loire. Chinon possède un fort enjeu patrimonial et culturel puisqu'elle fait partie du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine et du Val de Loire tout en étant inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco (Wikipédia, 2021)². Le centre-ville est enclavé au sud par la Vienne et au nord par les coteaux de calcaire. La forteresse royale de Chinon surplombe le cœur de ville très dense composé de maisons à colombages ou en tuffeau ainsi que de rues étroites. « Chinon, constitue le premier pôle commercial de la Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire avec 244 commerces, assurant son rayonnement à l'échelle des 24 000 habitants du territoire » (Intencité, 2019)³. En termes d'activités économiques, la Communauté de Communes se caractérise par une activité de maintenance industrielle liée à la centrale nucléaire de Chinon, d'un secteur viticole ainsi que la logistique, la formation et l'intérim. La Ville de Chinon joue un rôle de centralité pour les autres communes du territoire puisqu'elle possède de nombreux équipements, services, commerces et loisirs (SCET, 2019)⁴. Cependant le centre-ville de Chinon à cette même époque atteignait un taux de vacance commerciale de 15% et présentait une sur-représentation de la part des services. Cette vacance commerciale créait alors des discontinuités dans les linéaires marchands du centre-ville notamment dans la rue du commerce et la rue Jean-Jacques Rousseau (Intencité, 2019). Cette vacance peut notamment s'expliquer par le fait qu'il s'agit de petites surfaces commerciales mais également parce qu'il y a généralement qu'une seule entrée pour desservir le commerce et les logements des étages supérieurs. La plupart de ces logements sont d'ailleurs vacants puisqu'ils sont vétustes, insalubres et qu'ils ne correspondent plus aux besoins des ménages (faible luminosité, plusieurs étages sans ascenseur, difficulté de stationnement) (Ville de Chinon, 2018)⁵. Néanmoins, Chinon offre un cadre de vie agréable notamment par la présence d'équipements culturels et des commerces de proximité, la présence de parking gratuit en centre-ville et une offre de santé de qualité. « Chinon attire également de nombreux touristes grâce à son patrimoine architectural et naturel, l'œnologie et la gastronomie » (Wikipédia, 2021).

2. Présentation du programme Action Cœur de Ville de Chinon

Le 9 juillet 2018, la Ville de Chinon et la Communauté de Communes Chinon-Vienne-et-Loire (CCCVL) ont adopté les principes de la convention-cadre pluriannuelle du programme Action Cœur de Ville. Cette convention a été signée par l'ensemble des partenaires le 11 juillet 2018 et est valable jusqu'au 31 décembre 2024. (Ville de Chinon, 2019)⁶

À la suite de la signature de cette convention, une phase d'initialisation a commencé avec la réalisation d'un diagnostic du territoire permettant de construire un projet de redynamisation du cœur de Ville de Chinon.

La Ville de Chinon et la CCCVL ont sollicité l'agence EKER au titre d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) afin de réaliser un travail de concertation auprès des acteurs locaux et des habitants pour élaborer un diagnostic du cœur de ville. L'agence a également piloté les différents bureaux d'études qui ont fait les études préalables à l'élaboration du programme ACV de Chinon.

² Wikipedia contributors. (2021, 27 juin). Chinon. Wikipédia. <https://fr.wikipedia.org/wiki/Chinon>

³ Intencité. (2019, mai). ÉTUDE SUR LE COMMERCE, PROJET ACTION COEUR DE VILLE POUR LA VILLE DE CHINON. https://www.ville-chinon.com/fileadmin/content/documents/diagnostic/diagnostic_commerces.pdf

⁴ SCET. (2019, mai). Etude sur les équipements et services aux usagers au bénéfice de l'attractivité de Chinon. https://www.ville-chinon.com/fileadmin/content/documents/diagnostic/diagnostic_equipements_et_services.pdf

⁵ Ville de Chinon. (2018, août). Convention Cadre Pluriannuelle Action Cœur de Ville de la Ville de Chinon. <https://media.consultvox.co/uploads/9b03bcc9b8cc4cbe35c9e2d8a7be9f700c94bc48/images/convention-cdv-chinon.pdf>

⁶ Ville de Chinon & Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire. (2019, décembre). Avenant à la convention Action Cœur de Ville de Chinon. https://www.ville-chinon.com/fileadmin/content/documents/diagnostic/avenant_convention_coeur_de_ville__signe_le_20-12-19.pdf

Ces bureaux d'études mandatés ont par la suite proposé un programme d'actions pour répondre aux orientations thématiques et intégrer les résultats de la concertation (Ville de Chinon, 2019).

Le 20 décembre 2019, la Ville de Chinon et la CCCVL ont intégré par voie d'avenant à la convention initiale le diagnostic réalisé ainsi que le projet comportant un plan de 27 actions autour des 5 orientations thématiques du programme.

« Le programme d'actions se déclinent autour de 5 grandes orientations :

- Valoriser le patrimoine bâti et naturel de Chinon en créant des lieux de convivialité
- Rénover l'habitat pour créer une offre attractive
- Créer les conditions d'un retour des clients en cœur de ville, toute l'année
- Faciliter l'accès de tous au cœur de ville
- Favoriser l'attractivité du cœur de ville en confortant services et équipements » (Ville de Chinon, 2019)

Le périmètre d'intervention a été défini dans la convention et a été restreint au cœur de Ville de Chinon comme vous pouvez le voir ci-dessous.



Figure 1 : Périmètre ORT du programme Action Cœur de Ville ; Source : convention ACV Chinon

a. La mise en œuvre opérationnelle

La Communauté de Communes et la Ville de Chinon portent conjointement la mise en œuvre opérationnelle du programme afin de mutualiser les moyens humains et financiers.

L'équipe mobilisée pour la mise en œuvre du programme se compose :

- « Des Directeurs généraux des services de la ville de la CCCVL et de Chinon : Anthony PAPIN-PUREN et Jean-Luc LEGARREZ
- D'une Directrice du programme action cœur de ville à la Ville de Chinon : Monique JOUBERT-DEREUX
- De la directrice du Pôle Développement économique et territorial de la CCCVL : Monique CHAYE

- Du Chef de projet Action Cœur de Ville également Manager de centre-ville : Fabien MORIN » (Ville de Chinon, 2019)

L'équipe est renforcée par les agents de la CCCVL qui apportent leur expertise notamment pour le tourisme et la mobilité : Sandra ARSONNEAU et Clémence LEGROS.

De plus, la Ville de Chinon et la CCCVL ont choisi de se faire accompagner par l'agence EKER au titre d'une AMO sur l'ensemble de la durée du programme. Elle a notamment été sollicitée lors de la phase d'initialisation pour la concertation. Elle a également élaboré un tableau de bord et un organigramme afin d'assurer le bon pilotage du programme. Cette AMO permet à la Ville de Chinon de s'appuyer sur une expertise notamment pour l'étude de benchmarking et la concertation (Ville de Chinon, 2019).

Pour chacune des actions, un élu référent et un technicien ont été désigné en fonction de leur expertise.

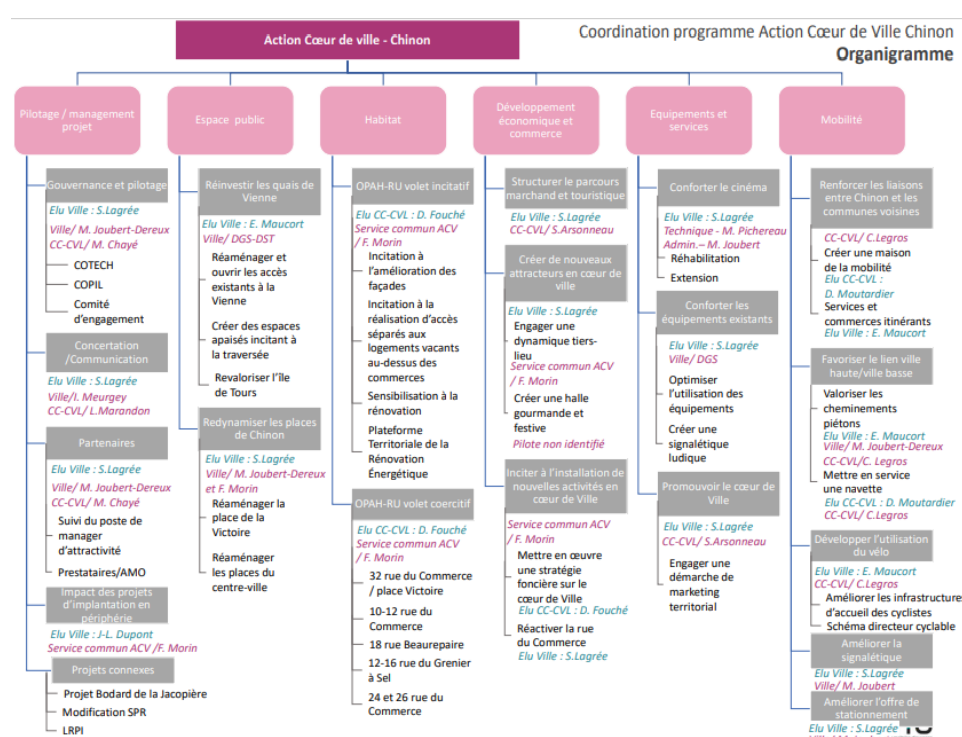


Figure 2 : Organigramme du pilotage du programme Action Cœur de Ville de Chinon ; Source : EKER

b. Le pilotage du programme

Sophie LAGREE adjointe à la Ville de Chinon et Vice-présidente en charge de l'attractivité du territoire à la CCCVL est en charge du programme Action Cœur de Ville. Elle assure le pilotage politique du programme et fait le lien entre les techniciens et les élus.

Un comité de pilotage a été mis en place tous les trimestres afin d'échanger avec l'ensemble des partenaires et acteurs du territoire concernés par le programme action cœur de ville. Cette instance a pour objectif d'informer les partenaires de l'avancée du programme mais également de débattre sur certaines actions.

Une fois par mois, lors du comité d'engagement, les élus référents et les techniciens en charge du programme se réunissent pour échanger sur les points d'avancement et de blocage des actions en cours. C'est également l'occasion de prendre des décisions précises sur chacune des actions.

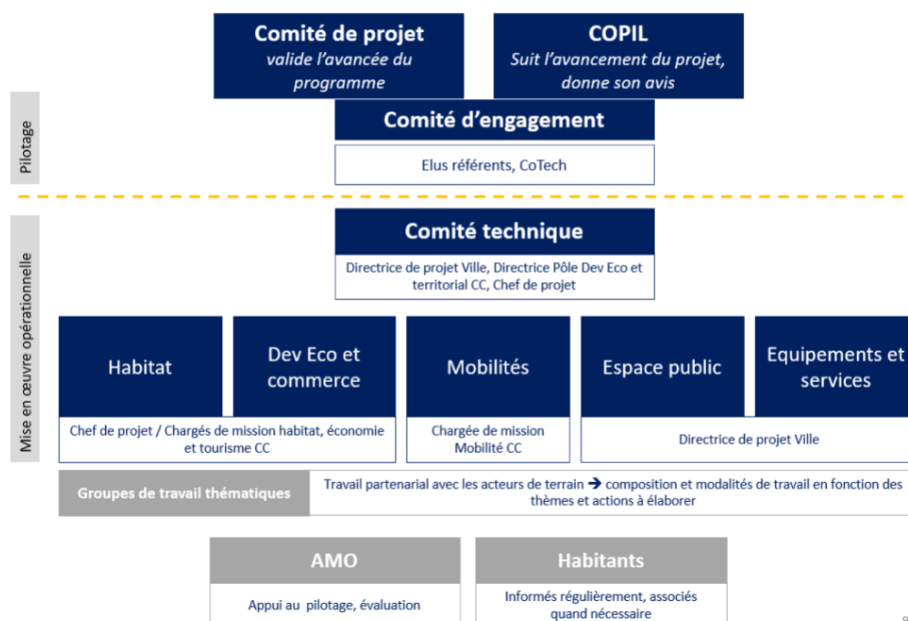


Figure 3 : Organisation du programme Action Cœur de Ville de Chinon ; Source : CCCVL

II. Les missions :

1. Accueil et animation de la maison du Cœur de Ville

L'une des premières actions mise en place dans le cadre du programme action cœur de ville fut la création de la Maison du Cœur de Ville. Située en plein cœur de ville, cette structure est un lieu d'échanges pour informer les habitants sur le programme action cœur de ville, les projets en cours et ceux à venir. La Maison du Cœur de Ville est aujourd'hui le guichet unique des aides à la rénovation de logement sur le périmètre « Action Cœur de Ville » et du commerce pour le centre-Ville de Chinon.

C'est dans cette structure que j'ai réalisé mon stage de fin d'études au côté de Fabien MORIN, le chef de projet ACV. Il a une double casquette de manager de commerce et de suivi de l'animation de l'OPAH-RU. J'étais principalement en charge de l'accueil et de l'animation de la Maison du Cœur de Ville. J'ai également assisté Fabien MORIN dans ses missions en tant que chargée de mission Action Cœur de Ville.



Figure 4 : Intérieur de la Maison du Cœur de Ville

La Maison du Cœur de Ville est ouverte au public les lundis, mardis et jeudis de 14h30 à 17h30. Nos bureaux étant situés dans la maison du cœur de ville, nous répondons aux questions des visiteurs même en dehors des horaires d'ouverture.

Plusieurs types de personnes viennent à la maison du cœur de ville :

- Des propriétaires souhaitant réaliser des travaux dans leur logement

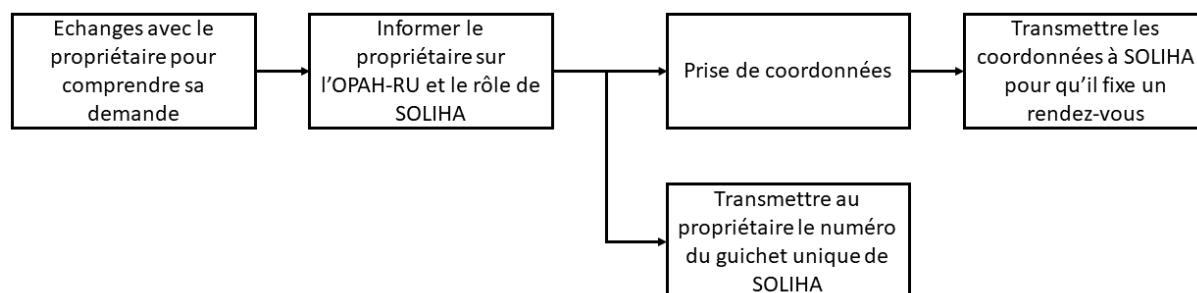


Figure 5 : Procédure lors d'une visite d'un propriétaire ; Auteur : Lison Laidet

- Des porteurs de projets souhaitant ouvrir un commerce à Chinon

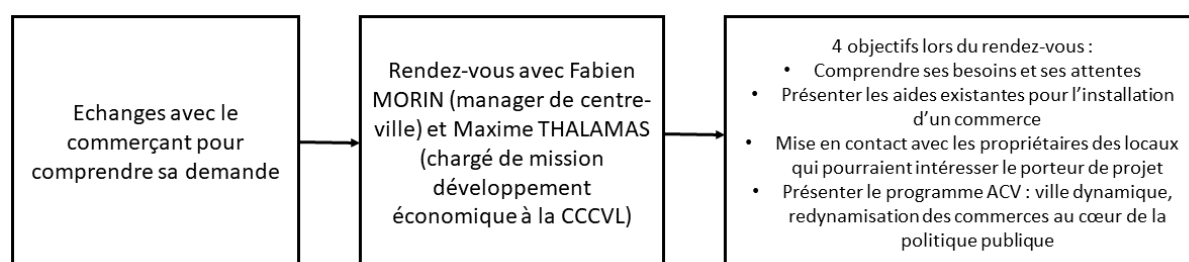


Figure 6 : Procédure lors de la sollicitation d'un commerçant ; Auteur : Lison Laidet

- Des habitants souhaitant être informés sur le programme ACV

La Maison du Cœur de Ville est également un lieu d'exposition sur le programme ACV et un espace de travail. En effet, les supports de communication sont régulièrement mis à jour afin de montrer les dynamiques en cours. Pendant 2 ans, Chinon a réalisé de nombreuses études pour établir le plan d'actions des prochaines années. Les habitants et commerçants entendaient alors parler d'ACV mais ne voyaient aucun changement dans la ville. La MCDV permet de montrer qu'aujourd'hui de nombreux projets sont en cours de réalisation.

L'objectif est également que les partenaires et les élus s'approprient la MCDV comme un moyen d'être aux plus près des acteurs du cœur de ville. Aujourd'hui :

- SOLIHA réalise leur permanence à la maison du cœur de ville pour rencontrer les propriétaires souhaitant réaliser des travaux.
- L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) réalise également une permanence une fois par mois pour rencontrer les porteurs de projet ayant fait une demande de permis de construire ou une déclaration préalable, etc...

A l'avenir, la CCCVL et la Ville de Chinon souhaiteraient également qu'Action Logement, l'ANAH ou d'autres partenaires puissent réaliser des permanences dans la maison du cœur de ville.

Aujourd'hui très peu de villes ACV disposent d'un lieu comme celui-ci. L'avantage principale de ce lieu est qu'il se situe en plein cœur de ville ce qui permet à ceux qui y travaillent d'être au centre de l'action. La deuxième force de ce lieu est qu'il est multithématique puisqu'il s'agit à la fois du guichet unique pour l'habitat et pour le commerce. Bourges par exemple a mis en place une maison de l'habitat et Vierzon une maison du commerce. A Chinon, ces thématiques sont tellement liées qu'il apparaît primordial de fusionner les deux types de structures. La Maison du Cœur de Ville pourrait encore développer son champ d'actions notamment si la Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire réussit à mettre en place une Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique. Cette plateforme a pour but d'accompagner les ménages souhaitant réaliser une rénovation énergétique de leur logement. Cela est indépendant d'Action Cœur de Ville mais prendrait tout son sens en complémentarité avec le travail d'ores et déjà effectué par SOLIHA. Concernant la partie commerce de la MCDV, la Chambre de Commerce et d'Industrie pourrait également réaliser des permanences à la maison du cœur de ville pour accompagner les commerçants en place mais également les porteurs de projet pour leur future implantation.

2. Réhabilitation des logements et lutte contre les logements vacants

a. Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur le cœur de Ville de Chinon

Définition du dispositif

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, la Ville de Chinon et la CCCVL ont mis en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) à l'échelle de la Communauté de Communes et une OPAH volet rénovation urbaine (OPAH-RU) sur le cœur de Ville de Chinon. L'objectif est d'améliorer les conditions de vie des occupants et de permettre une remise sur le marché locatif des logements qui jusqu'alors ne l'étaient pas. Pour cela des aides financières sont mises en place afin d'inciter les propriétaires occupants, bailleurs et investisseurs à améliorer la qualité des logements. Ces aides financières sont accordées selon 5 thématiques : l'amélioration des performances thermiques, l'adaptation des logements, la lutte contre l'habitat indigne, l'amélioration du parc de logements locatif et l'utilisation d'éco-matériaux (ANAH, 2021)⁷. Les deux principaux partenaires de ce dispositif sont l'Agence National d'Amélioration de l'Habitat et Action Logement.

La Communauté de Communes et la Ville de Chinon ont signé en février 2021 une convention OPAH et OPAH-RU avec l'Etat et l'ANAH. En effet, cette convention d'une durée de 5 ans présente « le diagnostic du territoire, les objectifs fixés par année, le programme d'actions et les engagements de chacun des signataires. » (ANAH, 2021). Les objectifs annuels des logements à réhabiliter sont notifiés dans ces conventions. Le volet rénovation urbaine permet à la collectivité de mettre en place si besoin des outils coercitifs et abonde les aides financières déjà existantes. La CCCVL et la Ville de Chinon ont pris des délibérations de principe pour abonder les aides existantes.

Animation de l'OPAH-RU

Afin d'animer l'OPAH et l'OPAH-RU, la Communauté de Communes a signé un marché avec SOLIHA Indre-et-Loire.

SOLIHA est en charge :

⁷ ANAH. (s. d.). Qu'est-ce qu'une opération programmée ? Consulté le 11 juillet 2021, à l'adresse <https://www.anah.fr/collectivite/les-operations-programmees/quest-ce-quune-operation-programmee/>

- D'accompagner les porteurs de projet dans leur demande d'aide
- D'animer l'OPAH-RU notamment le volet communication
- De mettre en œuvre à la demande de la collectivité des procédures coercitives
- De réaliser les études de faisabilité sur les îlots cibles

La CCCVL a mis en place un numéro unique permettant de mettre en contact direct le porteur de projet et un conseiller de SOLIHA. En effet, l'un des premiers freins pour les porteurs de projet est la complexité administrative des demandes d'aides et la difficulté à trouver le bon interlocuteur. De plus, elle a mis à disposition, à travers la Maison Cœur de Ville située au 1 rue Voltaire à Chinon, un espace d'échanges et de rencontres afin de répondre aux questions des propriétaires.



Figure 7 : Support envoyé à tous les ménages pour les informer sur l'OPAH-RU

Fabien MORIN anime l'OPAH-RU sur le cœur de Ville de Chinon avec SOLIHA. Ses principales missions sont :

- Faire le lien entre les différents partenaires du dispositif
- Faire le lien entre le propriétaire, SOLIHA et les collectivités
- Préparer les notes et rapports en lien avec l'OPAH-RU pour la ville et la Communauté de Communes
- Veiller à l'atteinte des objectifs et au bon déroulement de la mission confiée à SOLIHA

J'ai donc assisté Fabien MORIN dans l'animation de l'OPAH-RU et j'ai notamment pu l'accompagner lors des visites de terrain chez les propriétaires. Ces visites m'ont permis de constater que l'enjeu prioritaire de la Ville de Chinon était de séparer l'entrée du commerce avec celles des logements aux étages supérieurs. En effet, contrairement aux années 1960 les commerçants ne veulent plus vivre au-dessus de leur commerce. A Chinon, la plupart des commerçants sont propriétaires de l'ensemble de l'immeuble mais n'utilisent que le commerce. Les logements vacants se dégradent généralement plus rapidement et dévalorisent alors le patrimoine de la ville. Aujourd'hui, certains immeubles de la Ville de Chinon sont en arrêtés de péril à cause d'une dégradation trop importante et dangereuse pour la population. De plus, à une époque où il est souhaité de reconstruire la ville sur la ville pour lutter contre l'étalement urbain, la remise sur le marché des logements vacants aux étages apparaît comme une ressource de foncier précieuse. Les aides disponibles grâce à l'OPAH-RU vont permettre la remise sur le marché de nombreux logements qui jusqu'alors étaient vacants. Il est important que la rénovation des logements corresponde aux besoins du marché de l'immobilier de Chinon. En effet, il ne faut pas construire un seul type de logement au risque d'obtenir l'effet inverse de celui désiré c'est-à-dire d'avoir des logements réhabilités vacants qui ne correspondent pas à la demande.



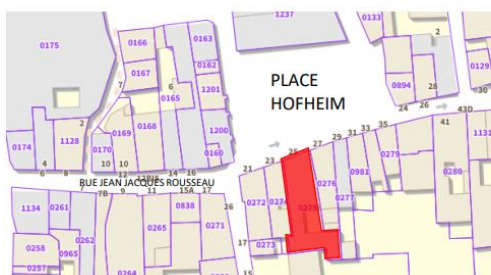
Figure 8 : Immeuble du 4bis rue du commerce



Figure 9 : Immeuble du 7 rue Jean-Jacques Rousseau

Chaque mois, SOLIHA nous envoie un tableau de suivi des dossiers en cours sur l'OPAH-RU. A partir de ces tableaux de suivi, j'ai réalisé des fiches immeubles pour chacun des porteurs de projet afin d'avoir un document de communication auprès des élus sur les dynamiques en cours.

25 rue Jean Jacques Rousseau



Propriétaire :

Nom : Mme ROGER ECK (propriétaire bailleur)

Description :

- 1 logement et un local commercial
- Permis de construire en cours
- Dépôt dossier ANAH en mai + validation action logement + obtention des aides de la collectivité

Occupation :

Le logement est vacant

Figure 10 : Fiche immeuble du 25 rue Jean-Jacques Rousseau ; Auteur : Lison Laidet

Préparation des instances décisionnelles

La Communauté de Communes et la Ville de Chinon ont décidé d'abonder les aides des autres financeurs. Afin que les porteurs de projet puissent bénéficier des aides de la collectivité, leur dossier doit être présenté aux différents organes délibérants des collectivités (voir Figure 11 : Organisation des organes délibérants des collectivités ; Auteur : Lison Laidet). J'ai réalisé les rapports pour présenter les dossiers des demandeurs. A l'issue du conseil municipal et du Conseil Communautaire une délibération est actée. C'est cette délibération qui fera foi pour l'obtention de l'aide par le propriétaire une fois les travaux réalisés.

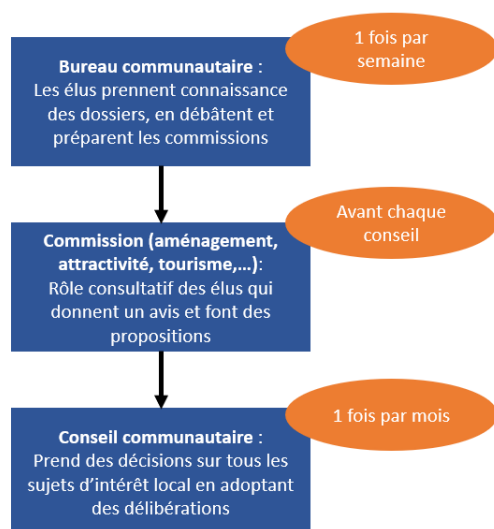


Figure 11 : Organisation des organes délibérants des collectivités ; Auteur : Lison Laidet

Les conventions OPAH et OPAH-RU ont été signées en février 2021 mais aucun règlement d'attribution des aides des collectivités n'avait été acté. En effet, les aides de l'ANAH sont réglementées (plafond de ressources, type de travaux, etc) mais aucune décision n'avait été prise concernant les primes supplémentaires que proposent la CCCVL et la Ville de Chinon comme la prime de séparation du commerce et du logement. Avec l'aide de SOLIHA, nous avons donc rédigé un règlement d'attribution des aides de la collectivité en suivant les critères de l'ANAH (voir annexe : règlement des aides). Afin de présenter ce règlement aux instances décisionnelles j'ai réalisé un rapport. Ce règlement a été délibéré et adopté en Conseil Municipal le 30 mars 2021 et en Conseil Communautaire le 16 mars 2021.

De plus, au vu du nombre de demandes reçues par SOLIHA depuis le lancement du dispositif, nous avons dû revoir à la hausse les objectifs afin de répondre à l'ensemble des demandes et ne pas faire attendre, dès la première année, les propriétaires jusqu'à l'année suivante. Concernant l'OPAH-RU, l'augmentation des objectifs n'a nécessité aucune augmentation budgétaire puisque nous avons réduit le montant des aides notamment celles sur l'énergie puisque ce sont des travaux qui sont bien financés par ailleurs. De plus, la ville ayant peu de moyens financiers, il était primordial que cela n'augmente pas leur enveloppe budgétaire prévue pour le dispositif. Concernant l'OPAH classique, les modifications ont nécessité une augmentation de 90 000 € sur 5 ans des crédits d'investissement de la CCCVL. Ces modifications d'objectifs et de montant des aides ont été délibérées en Conseil Municipal et communautaire. De plus, ces modifications ont nécessité l'élaboration d'avenants aux conventions OPAH et OPAH-RU établis avec l'Etat et l'ANAH.

Pour finir, en complémentarité de l'OPAH-RU, la Ville de Chinon et la Communauté de Communes ont décidé de lancer une Opération Façades sur le cœur de Ville de Chinon. La Ville de Chinon et la Communauté de Communes avaient prévu de verser respectivement 500 €/logement dans le cadre des primes façades. Cependant SOLIHA nous a alerté sur le fait que le montant de ces primes était peu incitatif pour les propriétaires, comptes tenus des coûts moyens constatés (25 000 € en moyenne) pour ravalier des façades en pierre.

Par ailleurs, dans le marché d'animation de l'OPAH signé avec SOLIHA, la question de la prime façade n'était initialement pas abordée. De fait, aucun accompagnement des propriétaires désireux de faire des travaux sur les façades n'était prévu (diagnostic, conseils techniques sur le projet et montage et instruction de dossier d'aide). Pourtant, la rénovation de façades est un long processus notamment administratif, surtout en secteur sauvegardé où tous les projets doivent être validés par l'Architecte des Bâtiments de France. Nous avons donc fait appel à SOLIHA pour rédiger un règlement d'attribution des aides façades et nous les avons mandatés pour accompagner les propriétaires dans leur ravalement de façade. Nous avons également augmenté le montant de la prime façade puisqu'elle s'élève aujourd'hui entre 6 000 € et 8 000 € en fonction du secteur

d'intervention. La CCCVL prend en charge 62 % du montant de la prime et la Ville de Chinon prend en charge 38 % de la prime.

L'ensemble de ces modifications font l'objet d'un avenant à la convention OPAH et OPAH-RU. Fabien Morin m'a confié la rédaction de ces avenants. J'ai donc réalisé les avenants en collaboration avec Frédéric Faure de l'ANAH et Fabien MORIN. Pour cela, nous avons demandé à SOLIHA de mettre à jour les devis initiaux sans augmenter le montant du marché initial à l'exception de l'accompagnement pour l'opération façades.

J'ai donc accompagné Fabien MORIN dans l'animation de l'OPAH-RU. Le rôle de Fabien MORIN sur l'OPAH-RU est d'être le chef d'orchestre du dispositif. En effet, il joue le rôle d'intermédiaire entre tous les partenaires du dispositif et en particulier les partenaires financiers. Il veille au bon déroulé des missions confiées à SOLIHA et fait donc remonter les problèmes si besoin. En effet, sur la précédente OPAH du territoire, aucun salarié de la collectivité n'animait le dispositif. De fait, les objectifs n'avaient pas été atteints. Cela a permis de révéler qu'il est de réaliser ce travail de « pilotage » afin d'atteindre les objectifs de réhabilitation fixés dans la convention et de veiller à ce que les dossiers soient déposés en temps et en heure. Fabien MORIN appui et conseille également les instances décisionnelles communales et intercommunales dans leurs prises de décisions notamment quand il s'agit d'augmenter les objectifs et de modifier les aides existantes. Il est également régulièrement en contact avec les porteurs de projet

b. Zéro Logement Vacant

La Ville de Chinon fait partie des 13 collectivités qui se sont inscrites dans le nouveau dispositif numérique « Zéro Logement Vacant ». Cette solution numérique s'inscrit plus largement dans « l'offre d'accompagnement des collectivités mis en place par le ministère en lien avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et le Réseau National des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV) » (Ministère de la transition écologique, 2021)⁸. L'objectif est de repérer, de contacter et de convaincre les propriétaires de logements vacants à remettre leurs logements sur le marché. Pour cela le ministère met à disposition le nouveau jeu de données LOVAC sur les logements vacants et leurs propriétaires (croisement des données des fichiers fiscaux 1767BISCOM et des fichiers fonciers) sous format Airtable. Il s'agit d'un outil ergonomique, facile à prendre en main et à s'approprier permettant de travailler à plusieurs en simultané sur la même base de données. Zéro Logement Vacant nous a également fourni des modèles de courriers rédigés par leur soin avec l'expertise de psychologues afin de contacter les propriétaires sous diverses approches. Lors des points hebdomadaires, nous avons travaillé ensemble pour mettre en place l'outil sur le périmètre ACV de Chinon. J'ai réalisé plusieurs types de courriers en fonction de la situation du ou des logements (multipropriétaire ou monopropriétaire, taxe logement vacant, OPAH-RU, îlot cible) que nous avons envoyés fin juillet aux propriétaires. Nous avons vu avec SOLIHA a accepté de mettre à jour la base des données et accompagner les propriétaires. En effet, SOLIHA est le plus à même de conseiller les propriétaires dans la remise sur le marché de leur bien et cela nous permet de conserver le même interlocuteur de l'identification à la remise sur le marché.

3. Redynamisation des commerces du centre-ville

a. Gestion des Déclaration d'Intention d'Aliéner

L'ensemble du cœur de Ville de Chinon est en Secteur sauvegardé. La Ville de Chinon possède un droit de préemption sur les ventes de biens dans le cœur de ville. Lorsqu'un propriétaire

⁸ Lauréats de l'appel à candidatures du plan national de lutte contre les logements vacants. (2021, 1 juin). Ministère de la Transition écologique. <https://www.ecologie.gouv.fr/laureats-lappel-candidatures-du-plan-national-lutte-contre-logements-vacants-0>

souhaite vendre un bien immobilier situé dans le cœur de Ville de Chinon, il doit réaliser une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) qui est envoyée à la mairie pour l'en informer. C'est le notaire du propriétaire (en sa qualité de mandataire) qui se charge le plus souvent de rédiger cette déclaration. La collectivité dispose de deux mois à compter de la réception de la DIA pour faire savoir si elle souhaite ou non acquérir le bien.

Une attention particulière est portée sur les DIA du cœur de Ville de Chinon afin que les locaux commerciaux gardent leur vocation marchande. En effet, l'objectif du programme ACV est de redynamiser le cœur de ville notamment en faisant revenir des commerces en centre-ville. La collectivité n'a pas mis de moyen en place pour interdire un changement de destination d'un local commercial en commerce, c'est pourquoi lorsque la mairie reçoit une DIA, la ville vérifie auprès du notaire que le local garde sa vocation commerciale. Le PSMV peut ouvrir la possibilité aux villes d'interdire un changement de destination mais ce dispositif n'a pas encore été inscrit dans le PSMV de Chinon. J'ai donc réalisé des fiches pour chaque DIA reçu afin que les élus puissent prendre leur décision en tout état de cause (voir Figure 12 : Fiche récapitulative d'une DIA ; Auteur : Lison Laidet). J'appelai les notaires afin d'avoir de plus amples informations sur la vente. Le but étant également d'informer les notaires sur les aides existantes pour la rénovation des logements afin que les nouveaux propriétaires puissent en bénéficier. Le second objectif est de connaître les nouvelles implantations commerciales en cœur de ville. La ville est également attentive à la vente de garages puisque l'un des enjeux du cœur de ville est d'avoir suffisamment de place de stationnement pour les habitants. En effet, il est écrit dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Patrimoine (PSMV) que la création d'une place de stationnement est obligatoire lorsqu'il y a une création de deux logements. Le cœur de ville étant très dense et enclavé entre la Vienne et le coteau, il est difficile de trouver de nouvelles places de stationnement. Une Commission a d'ailleurs été mise en place afin d'avoir une réflexion globale sur le stationnement en cœur de ville.

37 Place du Général De Gaulle

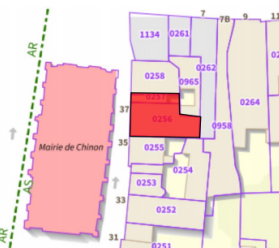
	Date limite : 28 août 2021
	Propriétaire : SCI STONE
	Acquéreur : François BRETON
	Superficie : 114 m ² (3 niveaux)
	Prix : 150 000 €
	Usage : habitation et commercial
	Occupant : sans occupant
	Description du projet :
Avis technique : parcelle conservant sa vocation commerciale donc pas nécessaire de préempter	

Figure 12 : Fiche récapitulative d'une DIA ; Auteur : Lison Laidet

b. Bourse des locaux

Fabien MORIN est manager de centre-ville. Son rôle est de veiller au développement du cœur de Ville de Chinon. Sa première mission est de mettre en lien les porteurs de projet et les vendeurs dans leur projet. Il doit également évaluer la plus-value d'un projet sur le tissu marchand en fonction de l'offre déjà existante, du projet et de l'emplacement de celui-ci. Le manager de commerce doit parfois écarter certains projets qui ne seraient pas bénéfiques pour l'attractivité du territoire. Pour cela, Fabien MORIN réalise une bourse des locaux afin d'identifier les locaux vacants, les locaux à louer et ceux à vendre. Il a un rôle de facilitateur entre les commerçants et les porteurs de projet. Grâce à cet outil il peut orienter les porteurs de projet vers le local qui correspond à ses besoins. Il joue également le rôle d'intermédiaire entre les commerçants déjà

installés et la collectivité afin de faire remonter les problématiques des commerçants aux élus et informer les commerçants des actions mises en place par la collectivité.

Lors de mon stage il m'a été confié la mise à jour de la bourse des locaux. Cette bourse des locaux a mis en évidence que seulement 1/3 des locaux vacants peuvent être loués en état. Cela s'explique par le fait que de nombreux locaux vacants appartiennent à un propriétaire qui l'utilise que quelques fois dans l'année, ou pour stocker du matériel. D'autres locaux vacants ne peuvent être loués car il s'agit de la seule entrée pour accéder aux étages supérieurs où vivent les propriétaires ou les locataires. Les locaux comme le 31 et le 33 rue du commerce ont quant à eux ni arrivée de fluides ni vitrines. Chaque local a une situation particulière pour laquelle Fabien MORIN discute avec les propriétaires et essaye de leur proposer des solutions. Aujourd'hui nous rencontrons des difficultés pour trouver des locaux disponibles immédiatement pour les porteurs de projet. Il reste principalement des locaux à vendre ou nécessitant beaucoup de travaux. De plus, la plupart des immeubles du centre-ville ont à la fois une vocation commerciale en rez-de-chaussée et d'habitat à l'étage et ce n'est pas ce que recherche tous les porteurs de projet. Il s'agit de l'une des spécificités de la Ville de Chinon. L'offre des locaux est donc souvent inadaptée à la demande actuelle. Aujourd'hui le centre-ville possède de nombreux commerces de proximité cependant certains commerçants sont proches de la retraite et il y a un risque que ces commerces s'éteignent. La ville veille à trouver des repreneurs afin de perpétuer ces activités.

4. Aménagement des espaces publics

a. Réflexion autour de l'aménagement des places du centre-ville

L'un des objectifs du programme action cœur de ville à Chinon est de réhabiliter les places du centre-ville afin d'offrir un cadre de vie agréable aux ménages habitants en centre-ville. Aujourd'hui, les places de Chinon ont essentiellement une vocation de parking à l'image de la place de la Mairie, la place du Général de Gaulle. Cependant Chinon dispose d'un cadre de vie unique par sa proximité avec la Vienne mais également grâce à l'île de Tours, un espace de verdure en plein cœur de ville.

Les élus de Chinon souhaitent réaménager les places afin de redonner un espace à chaque usager et améliorer le cadre de vie. J'ai donc réalisé un support que j'ai présenté aux élus lors d'un comité d'engagement sur l'aménagement des places. En effet, il était important de montrer que chaque place doit avoir une fonction distincte et complémentaire. De plus, les espaces publics répondent à de nombreux enjeux établis dans le diagnostic du cœur de ville :

- Améliorer le cadre de vie
- Assoir la vocation de destination touristique et économique
- Redonner une place à chaque usager
- Lutter contre les îlots de chaleur et accueillir la biodiversité



Figure 13 : Les places de Chinon ; Auteur : Lison Laidet

L'objectif des élus étant de réhabiliter une place par an il était également important de faire un point sur les différentes étapes d'aménagement d'une place et la durée de celui-ci.

Afin de réaliser ce support, je me suis rendu aux archives de Chinon afin d'avoir des informations sur des projets antérieurs de place qui avaient été envisagés à Chinon. J'ai donc trouvé des informations sur un projet de réaménagement de la place Victoire qui n'avait pas pu voir le jour puisque les commerçants et les riverains étaient contre ce projet. En effet, ce projet supprimait les places de parking. A Chinon comme dans beaucoup de communes rurales, les riverains sont très attachés aux places de stationnement. De nombreux parking sont payants avec une durée limite de stationnement afin d'assurer une rotation. De plus dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat de la Communauté de Communes, l'objectif est d'augmenter la population de Chinon. Or pour toute construction de 2 logements, une place de stationnement doit être créée à moins de 500 m du projet selon le PSMV. Il va donc falloir trouver le juste milieu entre réaménager les places et supprimer les places de stationnement.

L'aménagement des places est également très lié à l'évolution du bâti notamment pour la place Victoire et la place Hofheim. Aujourd'hui la place Victoire est essentiellement un parking et est entouré de locaux commerciaux vides et d'habitations.



Figure 14 : Etat actuel de la Place Victoire de Chinon

Une étude îlot dans le cadre de l'OPAH-RU est en cours autour de cette place. Le but étant de rencontrer un maximum de propriétaires afin de visiter les logements et de faire une étude de faisabilité de l'îlot. L'objectif final étant de réhabiliter cet îlot afin de remettre sur le marché les logements vacants et de donner une nouvelle fonction à la place. Tant qu'on ne connaît pas le devenir de l'immeuble à l'angle de la place Victoire il est difficile de réhabiliter la place. Cependant les acteurs économiques de Chinon et en particulier les commerçants attendent avec impatience le réaménagement des places qui permettra aux touristes de rester plus longtemps en centre-ville. Il était donc important pour l' élu en charge du programme action cœur de ville de mettre en place dès cette année une action sur les places du centre-ville. Nous avons donc imaginé l'opération Places en Fête.

b. L'opération « Places en fête »

Nous avons réalisé des aménagements éphémères des places du 29 juin au 31 août 2021 afin de tester des hypothèses d'aménagement futur pour ces places. Les 3 places concernées par cette action sont la place Hofheim, la place Victoire et la place Mirabeau. Sur chacune des places nous avons installé des chiliennes, des tables et des chaises, des jardinières. Il s'agit de mobilier urbain mobile qui sera installé chaque jour. Des animations sont également prévues sur ces trois places afin de créer de véritables lieux d'échanges et de détente et d'inciter les touristes à la déambulation. Cela s'inscrit plus largement dans la mise en place des parcours touristiques et de la création d'une boucle marchande. Des fanions aux couleurs et motifs de Chinon sont installés afin de mettre en évidence les 3 places ainsi que les parcours touristiques. J'avais dans un premier temps fait des propositions d'aménagement aux élus notamment l'installation d'un foodtruck sur la place Victoire ou encore une aire de jeux et des casiers de recharges pour les vélos sur la place Hofheim. Cependant faute de temps et de moyens financiers nous avons privilégié l'investissement

dans du mobilier urbain réutilisable. Nous avons porté une attention particulière au fait que l'ensemble du mobilier urbain soit identique afin de garder une cohérence d'ensemble et valoriser le patrimoine existant. Je me suis principalement occupée du choix et de la commande du mobilier urbain (tables et chaises, chiliennes). Cela m'a permis d'en apprendre davantage sur le volet financier de la collectivité. Cette action n'était pas initialement prévue dans le budget 2021, nous avons donc pris sur le budget prévu pour l'aménagement de la place Victoire. Concernant le volet animation c'est Ingrid MEURGEY du service communication de la Ville de Chinon qui a sollicité les associations de Chinon. L'objectif est de mettre à disposition gratuitement l'espace public aux associations qui le souhaitent pour y proposer des activités. Christophe GUESNAND des Services Techniques s'est quant à lui occupé des jardinières et des blocs de béton pour délimiter les places. En effet, nous avons décidé de supprimer le stationnement sur la place Victoire et la Place Hofheim pour en faire de vrai espace de détente. Afin d'éviter que les voitures se garent et de protéger les piétons nous avons délimité les places avec des jardinières et des blocs de bétons. L'objectif était également de végétaliser les places afin de les rendre plus agréables.



Figure 16 : Affiche de Places en fête ;
Auteur : Quentin Rivière



Figure 15 : Place Mirabeau pendant l'opération Places en fête

Comme Chinon est situé en secteur sauvegardé, toute installation de mobilier urbain sur l'espaces public doit être validé par l'Architecte des Bâtiments de France. J'ai donc réalisé une déclaration préalable pour l'aménagement des places éphémères qui a été approuvé par l'ABF. Après avoir rempli la déclaration préalable je l'ai proposée à la signature de Monsieur le Maire puis je l'ai transmis à Françoise PELLERIN du service urbanisme pour qu'elle soit transmis à l'ABF. Ayant des contraintes de temps puisque nous voulions que tout soit installé pour la venue du Préfet coordonnateur au programme Action Cœur de Ville ROLLON MOUCHEL-BLAISOT le 29 juin nous avons présenté le projet à M. BERGE, l'ABF, lors d'une de ses permanences qui a donné son accord.

Quelques jours avant l'installation des places, nous sommes allés à la rencontre des riverains et commerçants pour les informer que les places de stationnement allaient être supprimé. Nous avons donc distribué un courrier dans les boîtes aux lettres. Les commerçants étaient satisfaits que les places soient animées pendant l'été mais étaient inquiet quant à la suppression du stationnement notamment sur la place Hofheim. En effet, les commerçants ont besoin de stationnement pour assurer les livraisons et pour que les clients puissent s'arrêter 15 minutes faire des achats. Une rencontre a donc eu lieu entre Fabien Morin, Sophie Lagrée l'élue en charge du programme Action Cœur de ville et les commerçants de la place Hofheim et la rue Jean-Jacques Rousseau. Suite aux échanges, nous avons décidé de supprimer qu'une partie de stationnement afin de leur laisser des places de stationnement.

5. Visite du préfet coordonnateur ROLLON MOUCHEL-BLAISOT

J'ai également pu participer à l'inauguration des premières actions du programmes actions cœur de ville en présence du préfet coordonnateur du programme Action Cœur de Ville, ROLLON MOUCHEL-BLAISOT. En effet, le 29 juin 2021 la Ville de Chinon et la Communauté de Communes ont inauguré en présence des partenaires et des acteurs du territoire, l'espace Paul Huet la première réalisation du programme Action Cœur de Ville. Il s'agit d'un espace qui regroupe la bibliothèque, les archives municipales, le Centre Intercommunal d'Action Sociale, la Croix-Rouge, le centre d'information et d'orientation et l'inspection de l'Education Nationale. Puis nous avons en présence du préfet coordonnateur et du sous-préfet, inauguré la navette électrique gratuite du cœur de ville. Il s'agit d'une navette qui relie la ville haute et la ville basse en desservant les parkings gratuits du centre-ville. Le but est de désengorger les parkings en cœur de ville et d'offrir une solution aux touristes pour garer leur voiture dans un parking gratuit et pouvoir déambuler en centre-ville. La liaison ville haute/ville basse existante pour descendre jusqu'à l'ascenseur n'est pas très praticable par les personnes à mobilité réduite ou avec poussette. Grâce à la navette ils peuvent rejoindre le centre-ville en moins de 15 minutes. La navette fonction 7 jours sur 7 de 10h à 20h. Il s'agit d'une expérimentation pour la saison estivale dont nous tirerons les conclusions à la fin de l'été pour y installer une navette plus pérenne. Nous nous sommes ensuite arrêtés à la Maison du Cœur de Ville afin de présenter ce guichet unique au préfet coordonnateur. Dans l'après-midi, nous avons fait une visite des travaux du cinéma (réhabilitation acoustique et thermique) puis nous avons déambulé dans le cœur de ville pour présenter « Places en fête », les vitrophanies et les parcours découvertes. En fin de journée, une réunion de travail a été organisé avec les partenaires, le préfet coordonnateur, la préfète d'Indre et Loire et les agents et élus de la collectivité afin d'échanger sur le programme action cœur de ville à Chinon. Ce fut l'occasion d'échanger sur les problématiques rencontrées, les prochains sujets à traiter et comment les partenaires pourraient nous accompagner. Pour cette journée, nous avons, avec Fabien MORIN, rédigé les invitations ainsi que l'exposition sur les parcours découvertes dans la Maison du Cœur de Ville

Cette rencontre fut très enrichissante car nous avons pu échanger avec les différents partenaires et leur faire visiter le centre-ville. La visite de terrain leur permet de mieux visualiser les problématiques et d'apporter une réponse adapter au sujet à traiter. C'est un des avantages du programme action cœur de ville car les partenaires développent des aides en fonction des besoins des collectivités du programme et tentent de répondre au mieux à la réalité de chaque territoire. Cette rencontre a également permis aux partenaires d'échanger entre eux sur ce que chacun propose afin de fournir des solutions complémentaires les unes aux autres. Grâce à cette rencontre nous avons notamment pu fixer un rendez-vous avec le directeur de la DDT 37 pour échanger sur les projets en cours notamment sur l'habitat et le commerce et de lui faire part de certaines contraintes réglementaires.

6. Participation à la création de la marque touristique

Lors de mon stage, j'ai pu suivre d'autres projets de la Communauté de Communes et notamment la création de la marque touristique. Le 11 février 2021 le Conseil Communautaire a décidé de faire appel à une agence de communication pour construire une marque d'attractivité pour le territoire. Après une analyse des offres, c'est l'agence Signe des Temps de Bordeaux qui a été retenue. J'ai participé à la réunion de lancement avec les élus du territoire. J'ai également assisté aux réunions sur la définition du nom de la marque du territoire ainsi que sur le choix du logo. Après de nombreux échanges, c'est finalement le logo « Chinon en liberté » qui a été choisi avec le logo ci-dessous.



Signe des Temps s'est également occupé de la réalisation des parcours découvertes (fiche action du programme Action Cœur de ville) afin de générer des flux sur notre territoire :

- 4 parcours sur Chinon (Cœur de ville, insolite, troglo et côteaux, nature)
- 3 parcours à l'échelle de la CCCVL (Rabelais et l'art de vivre, séjour en famille et au fil de la Loire et de la Vienne)

Sur le recto, il y a un parcours avec des centres d'intérêts à visiter pendant votre séjour sur notre territoire. Au verso on retrouve une carte élargie au-delà du périmètre de la Communauté de Communes afin de montrer que Chinon peut être un camp de base pour visiter d'autres villes de la région. L'objectif des parcours est de faire en sorte que les touristes restent plusieurs jours à Chinon au lieu d'être seulement un lieu de passage. Ces parcours sont disponibles en format papier à l'Office de Tourisme et chez les commerçants ainsi que sur le site internet de la CCCVL. Les parcours seront matérialisés par des pochoirs au sol dans le cœur de Ville de Chinon. Avec Fabien Morin, nous avons assuré la distribution des kits de communication Chinon en liberté aux commerçants afin de les sensibiliser sur cette action.



Figure 18 : Recto du parcours cœur de ville ;
Auteur : Signe des Temps

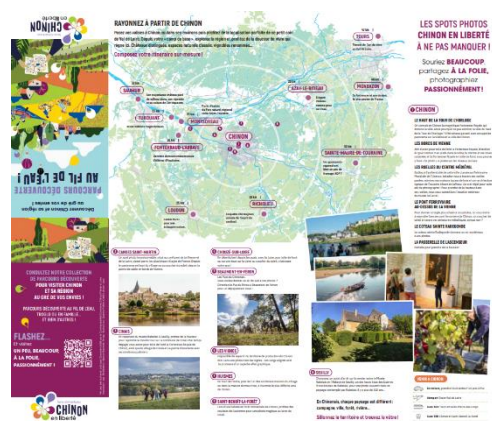


Figure 17 : Verso de l'ensemble des parcours découvertes ; Auteur : Signe des Temps

7. Installation d'un tiers lieu

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, la CCCVL et la Ville de Chinon souhaitent installer un tiers-lieu en cœur de ville. Un collectif d'artistes, d'artisans d'art et d'associations du Chinonais travaille actuellement sur un projet de tiers-lieu afin de créer une dynamique socio-culturelle en lien avec les habitants. Ce lieu se composerait en plusieurs parties dont l'épicentre serait un local avec une programmation culturelle et un lieu de rencontre type café associatif pour pérenniser le lien entre les différents acteurs et publics dans une démarche d'éducation populaire. Ce lieu serait également composé d'ateliers mutualisés pour les artisans d'art ainsi que d'espaces de stockage. Afin de soutenir cette dynamique, la CCCVL et la Ville de Chinon souhaitent leur mettre à disposition un local. Nous pensons que ce projet aurait toute sa place dans les locaux situés au 31 et 33 rue du commerce qui donnent sur la place Victoire. En effet, en parallèle nous travaillons sur la redynamisation de la place Victoire et la rue du commerce et un projet comme celui-ci permettrait d'attirer et de générer du flux sur la place. La place pourrait également être utilisée comme la terrasse du café associatif ou encore de lieux de représentations en extérieur. De plus, nous souhaitons faire de la rue Carnot (donnant sur la place Victoire) une véritable entrée de ville. Nous nous intéressons également à l'appel à projet « Micro-Folies » lancé en Centre-Val de Loire. En effet, nous aimerions coupler l'offre proposée par le tiers-lieu avec celle des Micro-Folies. Une Micro-Folie est un équipement qui propose des contenus culturels ludiques et technologiques. Cela permet notamment par le biais de la réalité virtuelle d'accéder aux collections nationales de 12 établissements culturels (musée du Louvre par exemple). Cet équipement permet d'offrir à tous un accès aux œuvres nationales et européennes. Les équipements culturels locaux pourraient également utiliser cet outil pour diffuser leurs expositions. Nous souhaitons donc acheter les locaux commerciaux situés au 31 et 33 rue du commerce et les réhabiliter pour y installer le tiers-lieu et la micro-folie. La micro-folie nécessite également l'achat de matériels. J'ai réalisé des recherches sur les différentes aides et appels à projet que nous pouvions solliciter pour ce projet, j'ai interrogé les différents partenaires et réalisé un plan de financement.

III. Retour d'expérience

1. Le programme action cœur de ville

Le programme Action Cœur de ville est un programme multithématique au service des territoires. En effet, contrairement à d'autres programmes nationaux, action cœur de ville mobilise l'ensemble des politiques publiques locales pour la réussite d'un projet global : redynamiser le cœur de ville. Les thématiques ne sont pas traitées les unes indépendamment des autres mais bien ensemble pour mener à bien le projet de territoire. « Les thématiques sont liées entre elles puisque « la politique de l'habitat dépend de la situation du commerce en pied d'immeubles, qui

dépend elle-même de l'accessibilité du centre-ville et de la politique de stationnement, et tout cela, enfin, est lié à l'attractivité générale, du tourisme, du patrimoine, de la qualité architecturale et paysagère, la présence de services publics et d'offre culturelle sans oublier les activités économiques et industrielles » (ANCT, 2021)⁹.

De plus, la souplesse du programme permet à chaque territoire d'adapter le programme à ses besoins. Chaque ville a son propre projet construit grâce à une phase de diagnostic permettant de mettre en avant les enjeux de son territoire et de développer un plan d'actions adapté au territoire. Certaines villes mettent l'accent sur le numérique, d'autres autour de la préservation du patrimoine ou encore l'habitat. Par voie d'avenant, des fiches actions peuvent être ajoutées à la convention pour répondre à des problématiques qui n'avaient pas encore été soulevées. La crise sanitaire a permis à certains territoires de faire émerger de nouveaux besoins qui se sont alors traduits par l'ajout de nouvelles actions ou modification d'actions déjà définis.

Le programme ACV permet également aux villes lauréates de bénéficier d'une offre financière variée et évolutive. L'Opération de Revitalisation du Territoire permet aux collectivités d'accéder à de nombreux financements. L'Etat et les partenaires ont mis d'important moyen financier au service des 222 villes du programme sur des thématiques très variées (voir Figure 19 : Type de financement en fonction des différents partenaires ; Auteur : Lison Laidet ; Source : ANCT). Les collectivités ont pu se doter d'une ingénierie supplémentaire nécessaire pour la mise en œuvre du programme. En effet, l'un des premiers freins des villes moyennes c'est qu'elles ne possèdent pas de moyens humains et financiers suffisants pour réaliser un projet d'une aussi grande envergure d'où la nécessité des financements.

⁹ ANCT. (2021, mars). Action Cœur de Ville pour la relance territoriale et écologique. <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/Bilan-ACV>

Partenaires	Type de financement	Exemple
Etat	Les moyens de droit commun	La Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL) que nous avons sollicité pour le réaménagement de l'Espace Paul Huet. La DSIL est mobilisée par les préfets de département pour le financement d'actions de requalification du cœur de ville au service d'un projet de revitalisation
		Le Fonds national d'aménagement et de développement du territoire au titre des Contrats de Plan Etat-Région
	Des dispositifs dans le cadre du plan de relance	Le Fond Friches qui intervient sur la dépollution des sites industriels et miniers mais également sur le recyclage du foncier. Nous avons fait des recherches pour solliciter cette aide sur du foncier ville mais nos sites ne remplissent pas les critères d'éligibilité
Banque des territoires	Soutien à l'ingénierie : co-financement d'études ou mise à disposition d'expertise par bon de commande	
	Offres pour répondre aux enjeux du développement durable	La ville de Chinon bénéficie de l'offre S'GREEN. La Banque des Territoires sollicitent un bureau d'études pour réaliser une étude afin de renforcer la place de la nature en ville. Pour cela, le bureau d'étude réalisé un diagnostic ainsi que des prescriptions. Cette offre est totalement gratuite pour la collectivité. Nous avons également sollicité le dispositif S'GREEN + afin de travailler sur la redynamisation de la place Mirabeau.
	Financement des projets en prêt et en investissement	Nous avons sollicité la Banque des Territoires pour savoir comment elle pourrait nous accompagner sur la mise en place des bornes de flux ainsi que sur le projet de création d'un tiers-lieu
Action Logement	Prêt combiné à une subvention pour financer une opération de réhabilitation de logement. En échange, le propriétaire s'engage à réserver ses logements aux salariés des entreprises (conventionnement action logement). L'objectif est d'attirer les salariés dans le cœur de ville.	Action Logement a déjà financé deux porteurs de projet dans leur réhabilitation de logements. Il s'agit de deux propriétaires bailleurs.
	Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour aider au montage et à la conception d'un projet pour un particulier	Nous avons sollicité cette AMO pour un propriétaire d'un immeuble qui a peu de moyens financiers et qui avait des inquiétudes sur la rentabilité du projet. Si nous l'aidons pas à se projeter dans le projet, elle ne le ferait pas d'elle même. Action Logement a donc financé l'étude réalisée par SOLIHA (prescription de travaux, plan et diagnostic réalisé par un architecte, plan de financement).
ANAH	Aides financières dans le cadre de l'OPAH-RU soumis à des critères d'éligibilité (revenus, types de travaux, gain énergétique, grille d'insalubrité)	Financement de 2 propriétaires bailleurs pour la réhabilitation de logements très dégradé
	Dispositifs d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et Vente d'Immeuble à Rénover (VIF) pour permettre l'intervention d'un porteur de projet professionnel privé ou public sur des opérations où le privé ne suffit pas	Réflexion en cours sur la mobilisation de ce dispositif dans le cadre de la réhabilitation de l'ex Poissonerie situé dans la rue du Commerce. Depuis septembre dernier, 5 porteurs de projet motivés ont abandonné le projet car ils n'arrivaient pas à boucler le montage financier. SOLIHA a réalisé une fiche accession afin d'avoir une idée précise du montant des travaux.

Figure 19 : Type de financement en fonction des différents partenaires ; Auteur : Lison Laidet ; Source : ANCT

Néanmoins il est important de s'interroger sur la pérennité et la durabilité des actions mise en place par les collectivités lorsque le programme arrivera à échéance. Le programme a été rallongé jusqu'au renouvellement des équipes municipales en 2026 mais les financements sont actuellement mobilisables jusqu'en décembre 2024. Cependant, certaines actions ne seront pas finalisées d'ici là et pourraient ne pas voir le jour s'il n'y a plus de financements. De plus, il y aura toujours des actions à mettre en place pour redynamiser le territoire car il y aura toujours de nouveaux défis à relever.

La temporalité est également un enjeu important du programme. En effet, le programme ACV a une durée de 6 ans mais la durée des procédures d'urbanisme nécessaires pour mettre en place certains projets n'a pas été diminuée. Chinon par exemple se situe en Site Patrimonial Remarquable et est donc soumis au règlement du PSMV. Certains projets de la collectivité et d'investisseurs privés nécessitent une modification du PSMV. Il s'agit d'une procédure d'une durée d'environ 2 ans qui est soumise à enquête publique. Il est cependant difficile pour la collectivité de faire attendre les investisseurs privés qui s'intéressent à Chinon car c'est aujourd'hui que ces investisseurs peuvent bénéficier de financements supplémentaires grâce au programme Action Cœur de Ville.

2. Chinon

a. Le pilotage du programme ACV

Le pilotage du programme ACV est aujourd'hui porté par Anthony PAPIN-PUREN et Monique CHAYE qui assurent le suivi des projets ACV cœur de ville portés par la Communauté de Communes et par Jean-Luc LEGARREZ et Monique JOUBERT pour la Ville de Chinon. Il apparaît cependant nécessaire qu'un directeur de projet ville pilote l'ensemble du programme ACV sur un mi-temps minimum. En effet, aujourd'hui chaque agent doit partager le suivi du programme avec de nombreuses missions. Fabien MORIN travaille sur le volet habitat et commerce du programme ACV mais il n'assure pas le pilotage du programme. Il est important qu'un agent veille à l'avancée de l'ensemble des projets, assure le suivi financier et les relations avec les différents partenaires. Ce manque de coordination entre les différentes actions du programme c'est notamment fait ressentir dans la gestion et la réalisation de certains projets. En effet, pour l'Opération « Places en fête » par exemple les riverains ont été prévenus dans l'urgence et le suivi des devis et factures aurait pu être assuré plus efficacement. Le Directeur du programme est également là pour apporter de la hauteur au projet c'est-à-dire de constamment requestionner les enjeux et les besoins du centre-ville pour veiller à ce que le programme y réponde. Cela permettrait d'avoir une ligne directrice et d'établir un plan d'actions dans le temps en fonction de la volonté politique mais également de l'environnement extérieur et des opportunités. En effet, tout ne peut être réalisé la même année car les moyens humains et financiers sont limités, il apparaît donc nécessaire de prioriser les actions.

b. Chinon = expérimentation

Au fur et à mesure de mon stage, j'ai pu constater qu'à Chinon, nous mettons en place des projets puis nous les adaptions en fonction des retours que l'on a. En effet, les élus préfèrent apprendre en se trompant plutôt que de laisser la situation comme elle est. A l'exemple de l'action « places en fête » qui a été mise en place par la Ville de Chinon et qui grâce aux retours des commerçants a évolué pour répondre à leur demande. Cependant, il faut faire attention à bien informer les commerçants et habitants car cela peut être vu comme un manque de considération. Il est donc important d'informer régulièrement les habitants et commerçants et de les associer aux groupes de travail car ce sont les usagers qui font vivre le territoire et qui permettent la réussite des projets. En effet, si la ville met en place des actions pour redynamiser le territoire, c'est aux acteurs du territoire de se les approprier et de les faire vivre dans la durée.

3. Le métier de chef de projet

Le chef de projet est un chef d'orchestre du programme c'est-à-dire qu'il coordonne et assure le suivi de l'ensemble des actions afin d'assurer une cohérence d'ensemble. En effet, les actions ne doivent pas être traitées les unes indépendamment des autres mais bien ensemble pour redynamiser le cœur de ville. De plus, il assure le lien entre l'ensemble des partenaires, des élus et des acteurs économiques du territoire. J'ai constaté durant mon stage qu'il est important d'informer les partenaires régulièrement sur l'avancée du programme et de les consulter en amont

des projets. En les associant dès le démarrage, ils peuvent nous aider à construire le projet et réfléchir à l'aide qu'il pourrait apporter. De plus, ils ont généralement une connaissance des autres programmes action cœur de ville de la région et peuvent donc nous transmettre des contacts. Plus nous sollicitons les partenaires, plus ils seront intéressés par notre projet et nous solliciterons alors d'avantage pour participer par exemple à des expérimentations. Le chef de projet doit également assurer une veille sur les différents appels à projet, appels à manifestation d'intérêt, car cela permet sur un même projet de solliciter de nombreux financements. Cela permet également de rendre possible une action qui jusqu'alors ne l'était pas. Le chef de projet joue également le rôle de facilitateur auprès des acteurs économiques et des habitants pour les informer sur le programme mais également les solliciter pour certaines actions. Pour finir, le chef de projet doit également faire remonter aux élus les points de blocage, les avancées, les remarques qui peuvent émerger lors de diverses rencontres. Il permet aux élus de prendre des décisions en ayant toutes les clés en mains notamment du point de vue technique et sur l'appréciation vis-à-vis de certaines actions des acteurs du territoire.

Conclusion

J'ai eu la chance de travailler sur la mise en œuvre opérationnelle du programme Action Cœur de Ville à Chinon. Ce stage fut l'occasion d'en apprendre davantage sur le fonctionnement d'une collectivité d'un point de vue administratif, financier et organisationnel. J'ai également pu travailler sur de nombreuses thématiques que ce soit l'habitat, le commerce ou encore l'aménagement des espaces publics ce qui m'a permis d'approfondir mes connaissances dans ces domaines. En assistant Fabien MORIN dans ses missions de chef de projet action cœur de ville, j'ai pu comprendre le rôle de chacun des partenaires du programme ainsi que les jeux d'acteurs entre les élus, les acteurs économiques du territoire, les techniciens, les partenaires et les habitants.

Pour moi, le stage m'a permis de remplir tous les objectifs que je m'étais fixée puisque j'ai pu comprendre le fonctionnement d'une collectivité, ses spécificités mais également la mise en œuvre opérationnelle des actions avec le lancement des appels d'offres, la rédaction des cahiers des charges, etc... J'ai également appris à travailler aux côtés des élus et des techniciens, de respecter les délais parfois courts fixés par la collectivité tout en respectant les procédures administratives liées entre autre du secteur sauvegardé. J'ai pu développer mes compétences en gestion de projet et notamment sur les différentes étapes de la mise en place d'une opération (étude de faisabilité, benchmarking, rédaction d'un cahier des charges, appel d'offre, etc).

Ce stage a conforté mon souhait de poursuivre ma carrière professionnelle en tant que chef de projet Action Cœur de ville ou Petites Villes de demain. Cela me permettra de travailler sur un programme multithématique, en relation avec de nombreux partenaires et au service d'un territoire. Cela me permettra d'élargir mes compétences et mon réseau professionnel. Pour l'instant je souhaite continuer à travailler en collectivité et j'envisage de passer le concours d'attaché territorial afin de pouvoir prétendre dans quelques années à des postes de directrice d'un pôle aménagement.

En septembre 2021, je commence un CDD d'une durée de 3 ans en tant que chef de projet Petites Villes de Demain pour la Communauté de Communes Loir-Lucé-Bercé. Après avoir travaillé sur la phase opérationnelle d'un programme national je vais maintenant pouvoir participer à l'élaboration de la convention d'Opération de Réhabilitation de Territoire et donc d'un véritable projet de territoire.

Bibliographie

- [1] ANAH. (s. d.). Qu'est-ce qu'une opération programmée ? Consulté le 11 juillet 2021, à l'adresse <https://www.anah.fr/collectivite/les-operations-programmees/quest-ce-quune-operation-programmee/>
- [2] ANCT. (2021, mars). Action Cœur de Ville pour la relance territoriale et écologique. <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/Bilan-ACV>
- [3] Intencité. (2019, mai). ÉTUDE SUR LE COMMERCE, PROJET ACTION COEUR DE VILLE POUR LA VILLE DE CHINON. https://www.ville-chinon.com/fileadmin/contenu/documents/diagnostic/diagnostic_commerces.pdf
- [4] Lauréats de l'appel à candidatures du plan national de lutte contre les logements vacants. (2021, 1 juin). Ministère de la Transition écologique. <https://www.ecologie.gouv.fr/laureats-lappel-candidatures-du-plan-national-lutte-contre-logements-vacants-0>
- [5] Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales. (2021, 15 juillet). Programme Action cœur de ville. <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/programme-action-coeur-de-ville>
- [6] SCET. (2019, mai). Etude sur les équipements et services aux usagers au bénéfice de l'attractivité de Chinon. https://www.ville-chinon.com/fileadmin/contenu/documents/diagnostic/diagnostic_equipements_et_services.pdf
- [7] Ville de Chinon. (2018, août). Convention Cadre Pluriannuelle Action Cœur de Ville de la Ville de Chinon. <https://media.consultvox.co/uploads/9b03bcc9b8cc4cbe35c9e2d8a7be9f700c94bc48/images/convention-cdv-chinon.pdf>
- [8] Ville de Chinon & Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire. (2019, décembre). Avenant à la convention Action Cœur de Ville de Chinon. https://www.ville-chinon.com/fileadmin/contenu/documents/diagnostic/avenant_convention_coeur_de_ville_signe_le_20-12-19.pdf
- [9] Wikipedia contributors. (2021, 27 juin). Chinon. Wikipédia. <https://fr.wikipedia.org/wiki/Chinon>

Table des illustrations

Figure 1 : Périmètre ORT du programme Action Cœur de Ville ; Source : convention ACV Chinon	7
Figure 2 : Organigramme du pilotage du programme Action Cœur de Ville de Chinon ; Source : EKER.....	8
Figure 3 : Organisation du programme Action Cœur de Ville de Chinon ; Source : CCCVL	9
Figure 4 : Intérieur de la Maison du Cœur de Ville	9
Figure 5 : Procédure lors d'une visite d'un propriétaire ; Auteur : Lison Laidet	10
Figure 6 : Procédure lors de la sollicitation d'un commerçant ; Auteur : Lison Laidet	10
Figure 7 : Support envoyé à tous les ménages pour les informer sur l'OPAH-RU	12
Figure 8 : Immeuble du 4bis rue du commerce	13
Figure 9 : Immeuble du 7 rue Jean-Jacques Rousseau.....	13
Figure 10 : Fiche immeuble du 25 rue Jean-Jacques Rousseau ; Auteur : Lison Laidet	13
Figure 11 : Organisation des organes délibérants des collectivités ; Auteur : Lison Laidet.....	14
Figure 12 : Fiche récapitulative d'une DIA ; Auteur : Lison Laidet	16
Figure 13 : Les places de Chinon ; Auteur : Lison Laidet	17
Figure 14 : Etat actuel de la Place Victoire de Chinon	18
Figure 15 : Place Mirabeau pendant l'opération Places en fête	19
Figure 16 : Affiche de Places en fête ; Auteur : Quentin Rivière.....	19
Figure 17 : Verso de l'ensemble des parcours découvertes ; Auteur : Signe des Temps	22
Figure 18 : Recto du parcours cœur de ville ; Auteur : Signe des Temps	22
Figure 19 : Type de financement en fonction des différents partenaires ; Auteur : Lison Laidet ; Source : ANCT	24



Chargée de mission action cœur de ville : animation de la maison du cœur de ville

Résumé : La Communauté de Communes Chinon, Vienne et Loire et la Ville de Chinon mettent en place le programme action cœur de ville sur le centre-Ville de Chinon. J'ai assisté le chef de projet Fabien Morin dans ses différentes missions. J'animais principalement la maison du cœur de ville en accueillant et informant les porteurs de projet. J'assurai le suivi de l'OPAH-RU et j'ai épaulé la collectivité dans la mise en œuvre opérationnelle des actions du programme.

Abstract : The Communauté de Communes Chinon, Vienne et Loire and the city of Chinon are implementing a program called « Action Cœur de ville » in Chinon city center. I assisted the project manager Fabien Morin in his various missions. I mainly animated the house which is dedicated to the program by welcoming and informing the project leaders. I also ensured the follow-up of the program to ameliorate living conditions (OPAH-RU in French). Finally I supported the community in the operational implementation of the actions of the program « Action Cœur de Ville ».

Mots Clés : action cœur de ville, redynamisation, commerce, habitat, espace public, maison du cœur de ville

Ville de Chinon :

Adresse : Place du général de gaulle 37500 CHINON

Tuteur entreprise :

Fabien Morin

Chef de projet action cœur de ville

Tuteur académique :

Abdelillah Hamdouch