
Rapport de stage individuel

4^{ème} année

Participation à l'étude pré-opérationnelle de
revitalisation de Dives-sur-Mer



14460 Colombelles

Tuteur entreprise :
Valentin HAMEL
Chargé d'opération

Tuteur académique :
Denis Martouzet

Agathe LEURET
IUT
2021-2022

Table des matières

1.	Acronyme et définitions	3
2.	Liste des figures	4
3.	Présentation de la structure d'accueil	5
4.	Présentation de la mission	6
5.	Déroulé de la mission	8
6.	Présentations des opérations d'aménagements	8
6.1.	Zac de Lazzaro 3 à Colombelles	8
6.2.	ZAC Cœur de Nacre à Douvres-la-Délivrande	9
6.3.	Conclusion	11
7.	Deux études pré-opérationnelles à Dives-sur-Mer	11
7.1.	Présentation de Dives-sur-Mer	11
7.2.	L'Étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)	12
7.2.1.	Présentation de l'OPAH	12
7.2.2.	Mes missions pour cette étude – Diagnostics thématiques	13
7.3.	Etude pré-opérationnelle de revitalisation de Dives-sur-Mer	17
7.3.1.	Présentation de l'étude	17
7.3.2.	Mes missions pour cette étude – Phase 1 diagnostic Général du territoire	18
	Tables Rondes	18
	Diagnostic en marchant – Balade Urbaine	19
	Conclusion	20
7.3.3.	Mes missions pour cette étude – Phase 2 diagnostic économique	21
	Enquête questionnaire commerçant	21
	Analyse du marché immobilier	23
7.3.4.	Préparation et participation aux comités technique et de pilotage	23
	COTECH intermédiaire de la phase 1 de l'étude	23
	COFIL de restitution de la phase 1	23
7.4.	Conclusion	24
8.	Retour réflexif sur l'expérience global	24
9.	Appréciation du maître de stage	25
10.	Webographie	27
11.	Annexes	28

1. Acronyme et définitions

AMO : Assistance à maîtrise d’Ouvrage

CC : Communauté de Communes

CCI : Chambre de Commerce et de l’Industrie

COPIL : COmité de PILotage

COTECH : Comité TECHnique

CSE : Comité Social et Économique

DVF : Demandes de Valeurs Foncières = La base de données de Demandes de Valeurs Foncières contient les données DVFGouv qui correspondent aux ventes immobilières publiées par le gouvernement. ¹

HT : Hors Taxes

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

NA : Normandie Aménagement

OPAH : Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat

PLU : Plan Local d’Urbanisme

PPRL : Plan de Prévention des Risques Littoraux

RSE : Responsabilité Sociétale des Entreprises

SEM : Société d’Économie mixte

SPLA : Sociétés Publiques Locales d’Aménagement

VEFA : Vente en État Futur d’Achèvement = l’acheteur acquiert un bien immobilier à construire ou en cours de construction. ²

ZAC : Zone d’Aménagement Concerté = opération d’urbanisme publique ayant pour but de réaliser l’aménagement et l’équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. ³

¹ <https://www.immo-data.fr/dvf> - site consulté en aout 2022

² <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2961> - site consulté en juillet 2022

³ <http://outil2amenagement.cerema.fr/la-zone-d-amenagement-concerte-zac-r311.html> - site consulté en juillet 2022

2. Liste des figures

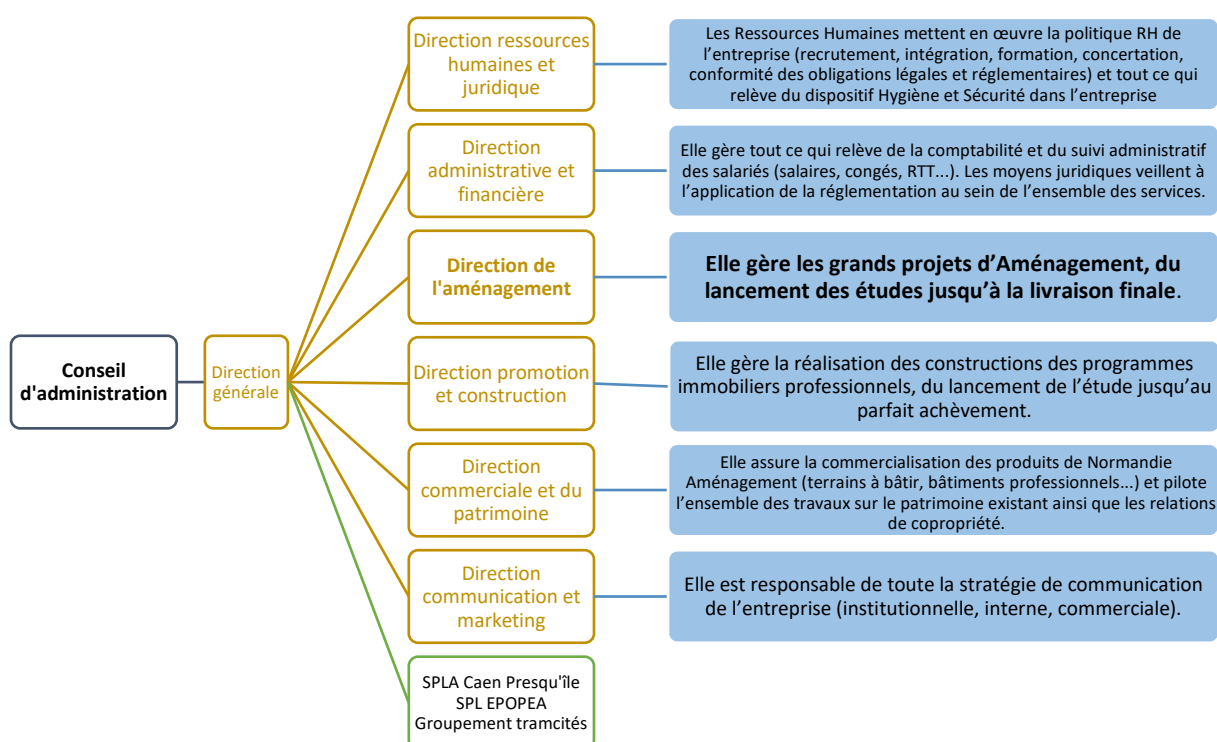
- FIGURE 1 : SCHÉMA ORGANISATIONNEL DE NORMANDIE AMÉNAGEMENT
- FIGURE 2 : ORGANIGRAMME DE LA DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT
- FIGURE 3 : CARTE DES COMMUNES MENTIONNÉES DANS CE RAPPORT
- FIGURE 4 : PHOTOS DU CHANTIER DE LAZZARO 3
- FIGURE 5 : PHOTOS DU CHANTIER DU PARC D'ACTIVITÉS CŒUR DE NACRE
- FIGURE 6 : PHOTO DE LA COMMUNE DE DIVES-SUR-MER : A GAUCHE, L'USINE TRÉFIMÉTAUX AVANT SA FERMETURE ET À DROITE LA VILLE DE NOS JOURS
- TABLEAU 1 : ORGANISATION DE L'OPAH
- FIGURE 7 : QUELQUES EXEMPLES DE GRAPHIQUES RÉALISÉS POUR L'ÉTUDE
- TABLEAUX 2 : TABLEAU SYNTHÈSE DU VOLET URBAIN DU DIAGNOSTIC
- FIGURE 8 : ORGANISATION DE L'ÉTUDE REVITALISATION
- FIGURE 9 : PHOTOS DES TABLES-RONDES DU 23/06/2022
- FIGURE 10 : PHOTOS DU DIAGNOSTIC EN MARCHANT 29/06/2022
- FIGURE 11 : SYNTHÈSE DES COMMENTAIRES RECUEILLIS SUR LA THÉMATIQUE DE L'ACTIVITÉ COMMERÇANTE DURANT LES TABLES-RONDES - DIAPOSITIVES DU POWERPOINT DU COPIL DE RESTITUTION DE LA PHASE 1
- FIGURE 12 : SYNTHÈSE DES COMMENTAIRES RECUEILLIS LORS DU DIAGNOSTIC EN MARCHANT - DIAPOSITIVES DU POWERPOINT DU COPIL DE RESTITUTION DE LA PHASE 1
- FIGURE 13 : PREMIÈRE PAGE DU QUESTIONNAIRE

3. Présentation de la structure d'accueil

Normandie Aménagement (NA) est une société d'économie mixte (SEM) dont le capital est majoritairement détenu par plusieurs personnes publiques. Le statut de SEM garantit la prise en compte effective de l'intérêt général dans les objectifs de l'entreprise tout en ayant la souplesse de la société de droit privé. Sa gouvernance est assurée par un Conseil d'Administration qui définit les grandes orientations stratégiques.

Créée en 1996, l'entreprise est organisée en plusieurs services (Cf. figure 1) et compte environ 50 employés. Elle participe à penser la ville de demain grâce à la réalisation d'écosystèmes urbains innovants et attractifs.

FIGURE 1 : SCHÉMA ORGANISATIONNEL DE NORMANDIE AMÉNAGEMENT (A. LEURET)



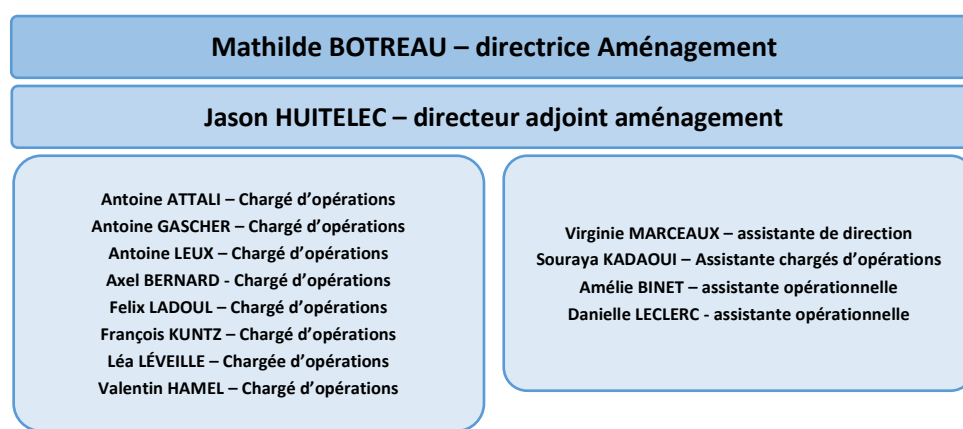
La société Normandie Aménagement est partenaire des opérateurs publics et privés. Elle a une mission d'aménageur, de promoteur et de constructeur essentiellement sur le territoire de la Communauté urbaine de Caen la mer. Elle est partie prenante des grands projets publics d'aménagement stratégiques du Calvados. Elle travaille pour le compte des collectivités, dans le cadre de mandats⁴ ou de concessions d'aménagement⁵ de longue durée (15 à 20 ans). Elle intervient aussi en tant qu'opérateur indépendant, à la demande d'acteurs privés.

⁴ **Le mandat d'aménagement** permet à l'État, aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics de confier à une personne publique ou privée (le mandataire) le soin de faire procéder en leur nom et pour leur compte à la réalisation de certaines études, travaux ou construction d'ouvrages et de bâtiments, voire l'achat et la revente de biens fonciers. <http://outil2amenagement.cerema.fr/le-mandat-d-amenagement-r304.html> - site consulté en août 2022

⁵ **Concession d'aménagement** : contrat entre une personne publique (**le concédant**) et un aménageur public ou privé (**le concessionnaire**). Par ce contrat, la personne publique à l'initiative de l'opération d'aménagement

NA réalise des opérations de promotion immobilière qui se distinguent en 3 catégories : Celles réalisées pour des tiers au travers de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage, de maîtrise d'œuvre déléguée ou de contrats de promotion immobilière ; celles réalisées pour des tiers au travers de VEFA ; celles réalisées pour le propre compte de Normandie Aménagement. NA est également aménageur, à ce titre l'entreprise conçoit et construit de nouveaux lieux de vie, de travail, de loisirs et d'activités économiques. Renouveler la ville au travers d'opérations d'aménagement complexes et de grande envergure, imaginer demain et développer de nouveaux concepts urbains, c'est proposer un développement urbain dynamique, durable et accessible à tous.

Figure 2 : ORGANIGRAMME DE LA DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT (A. LEURET)



Pour mon stage, j'ai été accueillie dans le service aménagement (Cf. figure 1 et 2). Ce service gère les grands projets d'aménagement, du lancement des études jusqu'à la livraison finale. J'ai suivi mon maître de stage, Valentin Hamel (chargé d'opération), sur ses opérations en cours (ZAC de Lazzaro (Colombelles), ZAC cœur de nacre (Douvres-la-Délivrande)) et j'ai également travaillé avec Léa LEVEILLE (chargée d'opération), sur 2 études à Dives-sur-Mer, une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et une étude pré-opérationnelle de revitalisation du centre-ville.

4. Présentation de la mission

La mission de mon stage était de contribuer au fonctionnement de la direction aménagement, et plus précisément aux missions de chargé d'opérations de mon maître de stage. C'est-à-dire prendre part aux études sur le mandat de Dives-sur-Mer (étude de revitalisation et étude d'OPAH) et aux tâches opérationnelles sur les concessions. La mission principale de mon Stage

délègue l'étude et la réalisation de celle-ci à un aménageur public ou privé.

<http://outil2amenagement.cerema.fr/la-concession-d-amenagement-r303.html> - site consulté en juillet 2022

était de venir en appui à la réalisation de l'étude de revitalisation du centre-ville de Dives-sur-Mer. En effet je suis venue en appui notamment pour :

- Le recueil et l'analyse de données
- La production de diagnostics
- la mise en place de diagnostics participatifs (tables rondes et diagnostic en marchant).

Pendant mon stage, en plus de ces études, j'ai suivi 2 opérations, à la charge de mon maître de stage Valentin HAMEL : La Zac de Lazzaro 3 à Colombelles et la ZAC Cœur de Nacre à Dives-sur-la-Délivrande. (Cf. figure 3)

FIGURE 3 : CARTE DES COMMUNES MENTIONNÉES DANS CE RAPPORT (A. LEURET)



SOURCE : DONNÉES GÉOPORTAIL

5. Déroulé de la mission

Pendant les premières semaines de mon stage, je me suis familiarisé avec le travail de NA et le métier de chargé d'opérations. J'ai pris le temps de découvrir les opérations sur lesquelles j'allais travailler via de la lecture documentaire.

Durant les mois de mai et juin j'ai principalement travaillé au recueil et à l'analyse de données sur la commune de Dives-sur-Mer, dans le but de réaliser le diagnostic de l'étude d'OPAH mais également de recueillir des données utiles pour l'étude de revitalisation.

En juin, il y a eu la mise en place d'actions de diagnostic participatif pour l'étude de revitalisation de Dives-sur-Mer (distribution de questionnaires, tables-rondes et diagnostic en marchant).

Au mois de juillet, j'ai effectué un travail de rédaction pour les volets thématiques du diagnostic pour l'étude d'OPAH et j'ai analysé les données récoltées le mois précédant (questionnaires...).

Enfin, au mois d'Août, j'ai commencé à préparer le Comité de pilotage de l'étude de revitalisation de Dives-sur-Mer (ayant lieu début septembre) et finalisé les rendus pour l'étude d'OPAH.

6. Présentations des opérations d'aménagements

Durant mon stage, j'ai suivi l'avancée de deux opérations, à la charge de mon maître de stage Valentin HAMEL. Il s'agit de deux zones d'aménagements concertées (ZAC) à Colombelle et à Douvres-la-Délivrande.

6.1. Zac de Lazzaro 3 à Colombelles

NA développe pour la Communauté urbaine Caen la mer (Concédant) une Zone d'Aménagement Concerté (Lazzaro 3), extension de la Zone d'Activité Économique Lazzaro, située à Colombelles (Cf. figure 3). Le projet s'étend sur 29 ha et a un budget de 11 250 000 € HT.

Située à l'est de l'agglomération caennaise (à Colombelles), la zone d'activité économique communautaire de Lazzaro (ZAC 1 et 2) couvre à ce jour une superficie de 55 hectares, dédiée aux activités industrielles et artisanales. Aussi, Caen la Mer et NA ont lancé la réalisation d'une extension vers l'est. Ce projet répond aux besoins observés sur l'agglomération Caennaise qui souffre d'une carence de terrain pour accueillir les projets de création et de développement d'entreprises.

De plus, le positionnement de cette extension a été réfléchi dans un enjeu de communication entre différents secteurs (une zone d'activités existante, un quartier d'habitat en cours de réalisation et la présence de serres agricoles) pour créer une cohérence territoriale.

J'ai commencé à suivre le projet lors du lancement des travaux sur la voirie et le début de la commercialisation de la phase 2 du projet. Sur ce projet j'ai pu voir plus en détail comment se déroule la commercialisation des lots. J'ai assisté à une partie des réunions de chantier (Cf. figure 4). J'ai pu découvrir le jeu d'acteurs impliqués dans la réalisation d'un tel projet, notamment les relations avec l'agriculteur autorisé à cultiver en attendant.

FIGURE 4 : PHOTOS DU CHANTIER DE LAZZARO 3 (A. LEURET)



(11/05/2022)



(17/05/2022)

6.2. ZAC Cœur de Nacre à Douvres-la-Délivrande

NA développe pour la Communauté de communes Cœur de Nacre (concedant), le parc d'activités Cœur de Nacre (La Fossette 2) une Zone d'Aménagement Concerté, extension de la Zone d'Activités Économiques de la Fossette, située à Douvres-la-Délivrande (Cf. figure 3). Ce projet représente un budget de 7 396 656 € HT.

Le territoire de la Communauté de communes Cœur de Nacre bénéficie d'une localisation privilégiée entre l'agglomération de Caen et la mer. Il présente un fort potentiel en termes de développement touristique et économique. Située au sud de la zone d'activité de la Fossette existante, l'extension s'étend sur 21 hectares et vise à développer l'activité économique et à encourager la création d'emplois sur le territoire de la Communauté de communes.

La communauté de communes Cœur de Nacre a souhaité la réalisation d'un parc d'activités répondant à des critères environnementaux exigeants. Les entreprises venant s'implanter devront être en accord et force de proposition avec cette démarche. (Haute qualité environnementale, conservation des caractéristiques paysagères : La vue sur mer, les éléments structurants le paysage (clochers)). Le cahier des charges engage une démarche et une réflexion éco-responsable dans la réalisation des projets, répondant aux exigences environnementales de la zone.

L'une des ambitions de ce projet est de réaliser une production photovoltaïque à l'échelle du parc avec l'obligation pour les porteurs de projets de mettre à disposition leurs toitures pour l'accueil de dispositifs de production photovoltaïque. L'ensemble des démarches environnementales sont complétées par des préconisations sociétales et de gouvernances. Le parc d'activités Cœur de Nacre a obtenu le label RSE⁶ (responsabilité sociétale des entreprises), promouvant les actions ambitieuses et exemplaires des parcs d'activités sur les enjeux sociaux, environnementaux et de développement du territoire.

Sur ce projet, j'ai commencé mon stage à la fin de la réalisation des réseaux et au commencement des travaux de voirie (Cf. figure 5). Ce projet m'a permis de voir la mise en place de démarches novatrices tel que l'utilisation de béton recyclé, et la création d'une société de projet gérant des dispositifs photovoltaïques pour réaliser une démarche de production collective d'électricité à l'échelle du Parc d'activités.

FIGURE 5 : PHOTOS DU CHANTIER DU PARC D'ACTIVITÉS CŒUR DE NACRE (A. LEURET)



(17/05/2022)



(05/07/2022)

⁶ Certification obtenue par certaines organisations ayant placé au cœur de leur stratégie des actions en faveur du développement durable. Permet à des entreprises d'agir sur des enjeux sociaux et environnementaux.

6.3. Conclusion

Ces deux opérations sont des projets de ZAC mais avec des caractéristiques et des ambitions différentes. Donc ces deux projets m'ont apporté différentes expériences.

J'ai suivi l'avancée de ces projets notamment au travers des réunions de chantier ayant lieu chaque semaine. J'ai pu aller sur le chantier et rencontrer les acteurs du chantier (le concédent (Communauté de communes), la maîtrise d'ouvrage (NA), maîtrise d'œuvre, entreprise de construction, autre (agriculteur, concessionnaire...)), qui se réunissent pour faire le point sur l'avancement du projet, échanger, répondre aux interrogations de chacun, obtenir des validations... J'ai donc pu comprendre l'organisation globale d'un chantier, mais également acquérir quelques connaissances techniques (réalisation des réseaux et des voiries).

J'ai également assisté à un certain nombre de réunions (COPIL, passation commercialisation, rencontre prestataire...) qui permettent d'appréhender l'organisation opérationnelle des projets d'aménagement et le jeu d'acteurs qui s'opère.

7. Deux études pré-opérationnelles à Dives-sur-Mer

7.1. Présentation de Dives-sur-Mer

Dives-sur-Mer est une commune de près de 6000 habitants, située en Normandie aux portes du Pays d'Auge, au nord-est de Caen (Cf. figure 3). Cette commune de la Côte Fleurie est un site touristique avec un riche patrimoine historique mais c'est également un pôle d'emploi du département. La commune possède des bâtiments d'architecture médiévale, importants pour son histoire puisque liée à Guillaume le conquérant, puisque c'est ici qu'on eut lieu les préparatifs, puis le départ de la flotte de Guillaume le Conquérant pour l'Angleterre en 1066.

Dives-sur-Mer a un passé ouvrier, matérialisé pendant près d'un siècle par la présence d'une usine d'électro-metallurgie. En effet, en 1891, le chemin de fer ainsi que le port sont deux des atouts qui vont pousser à la création d'une usine de métallurgie. La ville devient alors une cité industrielle florissante qui emploiera des générations de familles de la région mais aussi du Maroc, de Pologne et de Russie qui s'installeront à Dives-sur-Mer. L'usine emploiera jusqu'à 2000 ouvriers et en comptera encore 900 lors de sa fermeture en 1986.

Lors de la fermeture de l'usine, c'est toute l'organisation de la ville qu'il faut revoir. En 1991, l'emplacement même de l'usine est transformé, on y aménage un port de plaisance et un parc de résidences (Cf. figure 6). Plusieurs bâtiments de l'usine sont conservés, témoins de l'histoire, ainsi que les cités ouvrières, où habite la majeure partie des habitants.

Aujourd'hui, ces maisons sont pour la plupart classées F ou G en DPE (Diagnostic de performance énergétique), certaines étant classées comme inconfortables ⁷. Les occupants de ces logements étant des foyers à faibles revenus, - dont beaucoup d'anciens ouvriers de l'usine - la réalisation des travaux nécessaires ne peut être prise en charge par les habitants.

⁷ Logement surpeuplé et présentant également au moins un des défauts suivants : absence de baignoire (ou de douche) et de toilettes, toit qui fuit, logement sombre. (Les conditions de logement en France, édition 2017 - INSEE Références)

C'est l'une des raisons qui ont poussé la mairie à la mise en place d'une étude pré-opérationnelle préalable à la mise en œuvre d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Figure 6 : Photos de la commune de Dives-sur-Mer :

À gauche, l'usine Tréfinmétaux avant sa fermeture et à droite la ville de nos jours



(Source : memoireouvriere.fr/)



(Source : <https://www.normandie-tourisme.fr/>)

7.2. L'Étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

7.2.1. Présentation de l'OPAH

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est une offre de service, c'est un dispositif incitatif. C'est une offre partenariale qui propose une ingénierie et des aides financières. Elle porte sur la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées, d'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées. Chaque OPAH se matérialise par une convention signée entre l'Etat, l'Anah⁸ et la collectivité contractante. Elle est d'une durée de 3 à 5 ans. Ce contrat expose le diagnostic, les objectifs, le programme local d'actions et précise les engagements de chacun des signataires.⁹

Une OPAH se prépare avec une phase de diagnostic qui recense les dysfonctionnements du quartier ou des immeubles du périmètre choisi (problèmes urbains, fonciers, sociaux, état du bâti, conditions de vie des habitants...) et une étude préalable qui préconise les solutions à apporter aux dysfonctionnements soulevés lors du diagnostic et qui définit les objectifs qualitatifs et quantitatifs à mettre en œuvre dans l'opération programmée. Puis l'opération programmée est mise en place selon les termes fixés par la convention.

La mairie de Dives-sur-Mer a mandaté SOLIHA Territoires en Normandie et Normandie Aménagement pour la réalisation d'une étude pré-opérationnelle préalable à la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) à Dives-sur-Mer.

⁸ Agence Nationale de l'Habitat

⁹ <https://www.anah.fr/collectivite/les-operations-programmees/quest-ce-quune-operation-programmee/>

L'étude est organisée en 4 phase (Cf tableau 1) et a débutée en janvier 2022. SOLIHA doit exécuter l'ensemble du marché (pour 23.330€ HT) et NA réalise les Volets 1 (urbain), 2 (immobilier et foncier), 7 (Patrimoine et environnement), 8 (économique et développement territorial), participe aux immeubles tests, et aux réunions de suivis (pour 9000€ HT). Chez NA, c'est Léa Léveillé, Chargée d'opération, qui a la charge de cette étude.

Tableau 1 : Organisation de l'OPAH (A. LEURET)

Phase	Durée	Object	Tâches à réaliser
Phase 1 Phase 2	3 mois	État des lieux : Diagnostic général Et Diagnostic thématique	• Approche statistique • Recueil d'information • Les grands volets • Volet « urbain » • Volet « immobilier et foncier » • Volet « lutte contre l'habitat indigne » • Volet « copropriétés » • Volet « énergie » • Volet « social » • Volet « patrimonial et environnemental » • Volet « économique » • Volet « accessibilité »
Phase 3	2 mois	Échantillon et définition des immeubles tests, Propositions d'une stratégie d'intervention opérationnelle	• Échantillon / Immeubles tests • Définition des enjeux et besoins • Stratégie d'intervention • Proposition des indicateurs de suivi • Entretiens avec les acteurs locaux • Enquête de terrain
Phase 4	1 mois	Préparation du projet de convention d'OPAH	• Préparation des projets de convention • Définition des modalités de financements • Précisions de l'organisation de l'animation de l'OPAH • Rédaction des conventions

Source : Cahier des charges de l'étude

7.2.2. Mes missions pour cette étude – Diagnostics thématiques

Pour l'étude pré-opérationnelle préalable à la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) à Dives-sur-Mer, j'ai travaillé à la réalisation du diagnostic général du territoire. Plus précisément, j'ai travaillé sur 3 volets thématiques : urbain, immobilier et économique. J'ai commencé mon travail par une phase de recherche de données. L'objectif de cette phase de diagnostic est de travailler sur l'appréhension globale des enjeux afin de dépasser la simple approche habitat.

J'ai commencé par une approche géographique à travers l'analyse : du plan local d'urbanisme existant (PLU), des études engagées antérieurement fournies par la mairie (ex : KPMG analyse besoins sociaux), du contexte intercommunal et du PPRL en vigueur. Je me suis également familiarisée avec la commune au travers de photos et de cartes ainsi qu'en me rendant sur place. Le site de la ville (bulletins municipaux, annuaire des commerces), m'a permis d'obtenir des informations récentes et détaillées sur la commune.

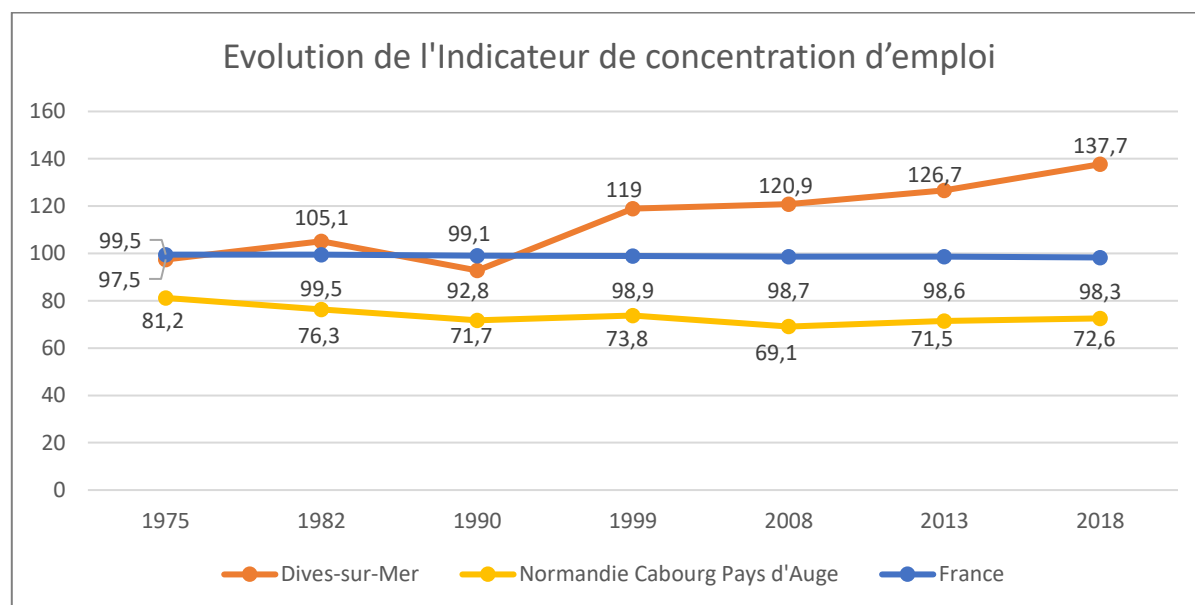
L'approche économique est également importante à prendre en compte dans le diagnostic global de la Ville. J'ai donc étudié la structuration de l'économie locale à travers : les activités existantes, la cohérence entre l'économie, les déplacements et l'habitat...

Pour le diagnostic économique et territorial, j'ai eu besoin de données statistiques. J'ai utilisé les données de l'INSEE, de la base SIRENE¹⁰ et l'annuaire des entreprises de la CCI¹¹ Normandie (CCI Baséco). Pour l'étude des mobilités et des déplacements pendulaires, j'ai consulté les sites des différents organismes de transport (nomadCar14, SNCF) et je me suis appuyé sur une étude de l'Aucame¹² (2011 -LES DÉPLACEMENTS ENTRE LES PÔLES DU CALVADOS). Pour les risques environnementaux de la commune, j'ai utilisé les ressources de la DREAL Normandie et le site georisques.gouv.fr.

Après avoir récupéré ces données, j'ai travaillé à la présentation et à l'analyse de celle-ci. Dans un premier temps, j'ai effectué un travail de présentation en réalisant d'abord le diagnostic sous format de présentation Powerpoint. J'ai réalisé 2 présentations Powerpoint, le diagnostic économique et territorial (49 diapositives) et un diagnostic urbain et cadre de vie (48 diapositives).

J'ai donc mis en forme les informations avec graphiques, diagrammes, photos, flèches, schémas, en intégrant également des cartes réalisées par Louis Arthur SANON (alternant), pour faire un diagnostic illustré permettant d'exprimer le propos plus facilement (Cf. figure 7). Pour structurer cette présentation je me suis régulièrement référée au cahier des charges de l'étude.

Figure 7 : Quelques exemples de Graphiques réalisés pour l'étude (A. Leuret)



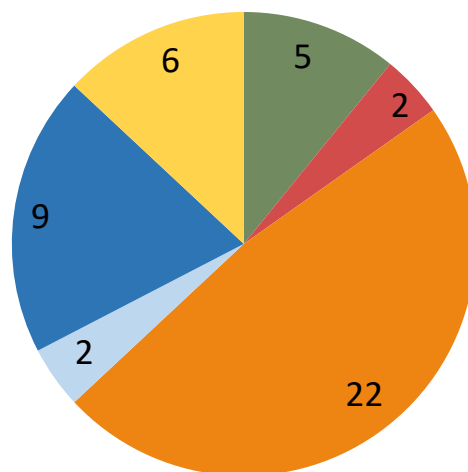
¹⁰ Système national d'identification et du répertoire des entreprises et de leurs établissements : répertoire français géré par l'Insee qui attribue les numéros SIREN et SIRET.

¹¹ Chambre du commerce et de l'industrie

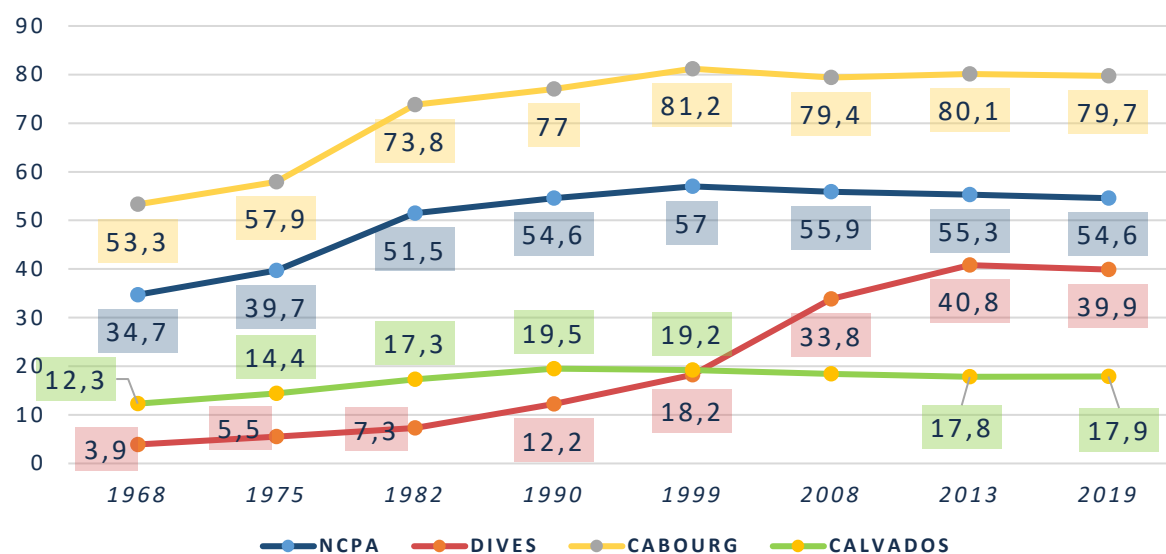
¹² Agence d'urbanisme Caen Normandie Métropole. Entre novembre 2010 et février 2011, deux enquêtes ont été réalisées, l'Enquête Ménages Déplacements (EMD - à l'échelle de Caen la Mer) et l'Enquête Ménages déplacements Grand Territoire (EMDGT - à l'échelle du Calvados).

NOMBRE D'ENTREPRISES CRÉES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ EN 2021

- Industrie manufacturière, industries extractives et autres
- Construction
- Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration
- Activités immobilières
- Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien
- Autres activités de services



EVOLUTION DU POURCENTAGE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS OCCASIONNELS



Source : INSEE

Dans un second temps, j'ai effectué une sélection des éléments importants pour le diagnostic. J'ai analysé les données et les ai mises en perspective. Il s'agissait de dégager les tendances principales par une analyse croisée des données, afin de mettre en évidence les enjeux d'interventions et d'amélioration qui seront à intégrer dans la stratégie d'intervention.

Enfin, j'ai réalisé des tableaux de synthèse (Cf. tableau 2) recoupant les enjeux de la commune par thématiques (architecture, tourisme, espaces publics...).

Tableaux 2 : Tableau synthèse du volet urbain du diagnostic (A. LEURET)

Thématiques	Forces	Faiblesses
Architecture	Patrimoine architectural riche : → Cité médiévale du XXIème siècle → architecture industrielle et ouvrière (Sept monuments classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques)	Les cités ouvrières ne font pas l'objet d'un classement ou d'une protection du patrimoine
Tourisme	Port de plaisance de Dives-Cabourg-Houlgate, quartier de résidences de loisirs et de résidences secondaires	- Déséquilibre entre touriste et habitants - Augmentation des logements secondaire et envolée des prix de l'immobilier
Culture	- Une Offre d'artisanat local - Présence du Street-art dans la ville	Manque d'une salle de spectacle / centre d'exposition
Centre-ville	- Un centre bien aménagé au stationnement suffisamment dimensionné et à la circulation apaisée - Des sentes et venelles pavés / Des passages couverts - Un bourg animé, commerçant et un marché de producteur remarquable - Une offre de restauration significative	- Une accessibilité PMR à renforcer : trottoirs étroits et surélevés à traiter - Pas d'association de commerçants, une plus forte cohésion des commerçants permettrait de dynamiser le centre-ville. - Un bourg à la vacance commerciale grandissante
Espaces publics	Des espaces de nature en ville : Parcs, jardins familiaux, espaces boisés, jardins sensoriel, estuaire de la Dives, percées paysagères, roseraie	- Bd Maurice Thorez + voie ferrée = Ruptures urbaines + nuisance sonore - Les entrées de villes : Publicité et pollution visuelle, à requalifier et végétaliser - Manque de nature en ville, de végétation, beaucoup de surfaces minéralisées
Le port / la Mer	- Port-Guillaume : un port de plaisance commerçant doté de résidences de standing. Un panorama sur l'estuaire. - Un port de pêche en activité situé dans le chenal d'accès et un port à échouage de 6 bateaux - Une halle aux poissons : vente quotidienne des produits de la pêche : quid de la fréquentation	- Des espaces de stationnements disproportionnés - Des délaissés dont l'usage doit être précisé - Des aménagements à concevoir : verdissement, mobilier urbain, espace de loisir, accès piétons et cycles ...
Mobilité	Des voies de mobilité douces	- Prédominance de la voiture - Des aménagements pour les vélos à renforcer : arceaux, pistes cyclables...
Services/ Équipement	Des Lieux de loisirs/sport : le ranch, le stade de foot, le gymnase	- Une offre servicielle dispersée, dont l'accès doit être facilité. Un certain nombre de services non présent directement dans la commune - L'école de musique et l'école de voile : peu fréquentés - Equipements de loisir sous-dimensionnés : parc de jeux pour enfants, accueil de loisirs - Des équipements sportifs vieillissant : le ranch, Des terrains de baskets à rénover

L'analyse urbaine a complété le travail préalable de traitements statistiques, ce qui a permis de dégager les grands enjeux, les facteurs concourants à la valorisation et/ou à la dépréciation du secteur d'étude.

Par la suite, j'ai finalisé mon travail en rédigeant les éléments du diagnostic en utilisant les présentations comme support. J'ai pu enrichir ces diagnostics des informations recueillies dans le cadre de l'étude de revitalisation (tables-rondes, ...), notamment mes entretiens avec les agences immobilières m'ont permis d'approfondir le volet immobilier du diagnostic (CF. partie 6.3.3). Le diagnostic a permis d'identifier les espaces publics à requalifier et de déterminer les actions de revalorisation à engager.

7.3. Etude pré-opérationnelle de revitalisation de Dives-sur-Mer

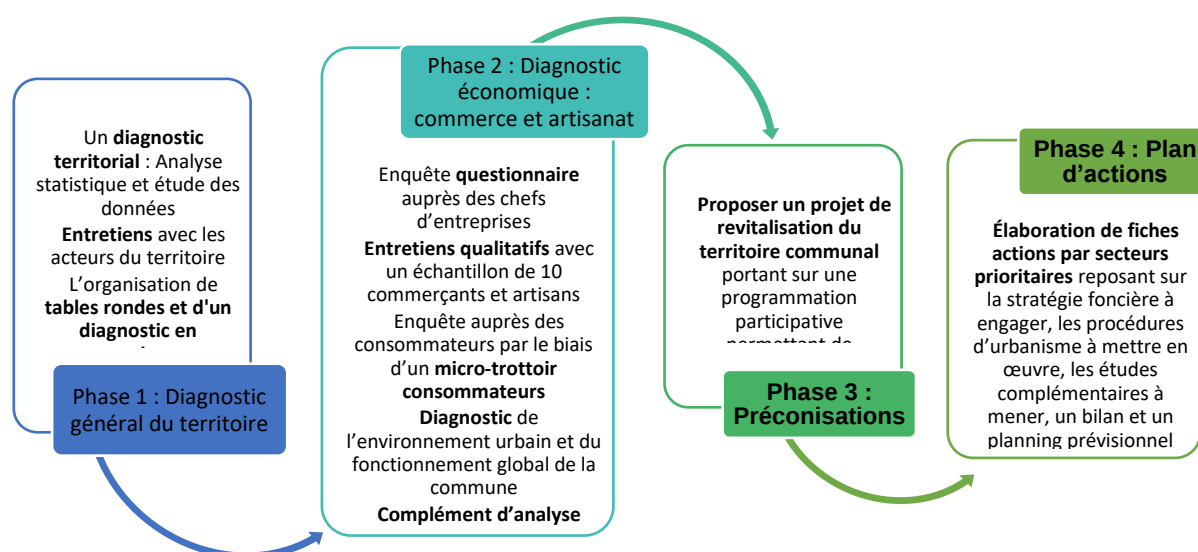
7.3.1. Présentation de l'étude

Dans le cadre du Programme « Petits villes de demain »¹³ dont elle est lauréate, la commune de Dives-sur-Mer a lancé une étude pré-opérationnelle de revitalisation de son centre-ville. D'une durée de 6 mois, la mission a pour objectif, d'une part, d'identifier les caractéristiques et les potentiels du territoire en termes d'artisanats et de commerces et, d'autre part, de disposer d'outils d'aide à la décision pour la mise en place de stratégies de développement économique local. Cette étude est menée par Normandie Aménagement, SOLIHA Territoires en Normandie et LDV Studio urbain. Chez NA, c'est Valentin Hamel et Léa Léveillé qui travaillent sur cette étude. L'étude se déroule en 4 phases (cf. figure 8).

SOLIHA (Solidaires pour l'habitat) est une association privée au service de l'habitat. Le Mouvement SOLIHA compte 145 organismes, présents dans tous les territoires et toutes les associations SOLIHA sont agréées Service social d'intérêt général par l'État. SOLIHA agit auprès des collectivités, et avec le soutien des institutions. Son objectif principal est de favoriser l'accès et le maintien dans l'habitat des personnes défavorisées, fragiles et vulnérables.¹⁴

LDV studio urbain est une agence de prospective urbaine composée d'urbanistes et de communicants. L'agence travaille en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage pour des projets urbains innovants et est spécialisée dans la communication urbaine.¹⁵

Figure 8 : organisation de l'étude revitalisation (A. LEURET)



Source : Cahier des charges de l'étude

¹³ Le programme a été lancé le 1er octobre 2020. Piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires. (ANCT). Conçu pour soutenir sur six ans (2020-2026) les communes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité sur leur bassin de vie montrant des signes de vulnérabilité.

<https://www.banquedesterritoires.fr/revitalisation-petites-villes-demain/programme> consulté le 13/07/2022

¹⁴ soliha.fr - site consulté en aout 2022

¹⁵ ldv-studiourbain.com - site consulté en aout 2022

7.3.2. Mes missions pour cette étude – Phase 1 diagnostic Général du territoire

La phase 1 de cette étude consiste en la réalisation d'un diagnostic général du territoire. Celui-ci se compose d'une analyse statistique, d'une étude de données et d'entretiens avec les acteurs du territoire. L'analyse statistique est réalisée par SOLIHA et agrémentée des données récoltées pour le diagnostic de l'étude d'OPAH. Pour les entretiens nous avons réalisé, avec LDV studio Urbain, des tables rondes et un diagnostic en marchant. Finalement nous avons affiné le diagnostic en réalisant des entretiens individuels avec des acteurs clés du territoire.

Tables Rondes

L'objectif des tables-rondes était de nourrir le diagnostic urbain, en recueillant auprès de différents acteurs locaux, le plus d'avis sur la perception de la ville.

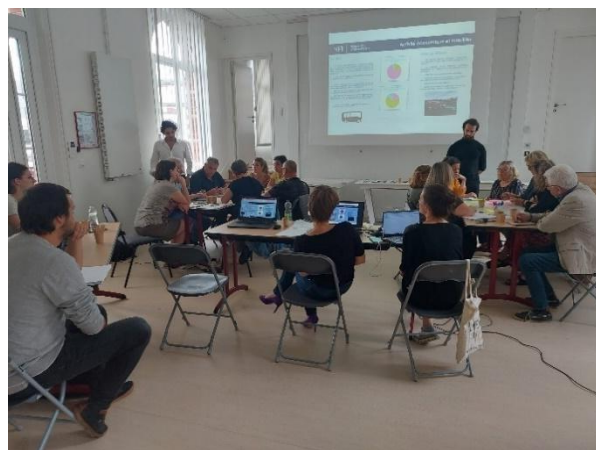
Nous avons décidé d'organiser 4 tables rondes en mairie :

- Acteurs du développement économique
- Élus et services techniques de la ville
- Partenaires sociaux
- Acteurs du marché immobilier

Seules les deux premières ont eu lieu, par manque de participant pour les autres.

Nous avons fait travailler les participants sur 4 thématiques leviers du renouvellement urbain : Activité commerciale, Cadre de vie et espaces publics, Mobilités et Tourisme. (Cf. figure 9)

FIGURE 9 : PHOTOS DES TABLES-RONDES DU 23/06/2022





Diagnostic en marchant – Balade Urbaine

Pour le diagnostic en marchant, l'objectif est d'avoir une approche sensible du territoire communal, principalement le centre-bourg, à travers des thématiques telles que : Espaces publics, Sécurité, perception positive/négative, ambiance générale, perception sensible (odeurs, bruits, lumière...), cheminements piétons, usages ...

Pour cette Balade Urbaine nous avons convié les élus et les référents de quartiers de la commune. A la suite de la Balade Urbaine, dont le parcours a duré environ 1h30, nous avons fait une restitution en mairie pour recueillir les photos et les annoter des commentaires issus des échanges entre les différents participants. (Cf. figure 10)

Figure 10 : photos du diagnostic en marchant 29/06/2022



Conclusion

J'ai travaillé à l'organisation de ces événements : dresser une liste de participants, renseigner leurs coordonnées, faire du démarchage téléphonique pour obtenir les coordonnées manquantes... C'est un travail d'équipe qui demande de savoir s'adapter, par exemple nous avons modifié plusieurs fois la méthodologie des tables-rondes à la suite de nos échanges, des attendus de la mairie mais aussi du nombre de réponses favorables que nous avons eu. Après ces manifestations, j'ai travaillé au traitement des comptes rendus et à la présentation des résultats : tableaux, nuages de mots... (Cf. figure 11 et 12)

Figure 11 : Synthèse des commentaires recueillis sur la thématique de l'activité commerçante durant les tables-rondes - Diapositives du PowerPoint du COPIL de restitution de la phase 1 (A. Leuret)



Figure 12 : Synthèse des commentaires recueillis lors du diagnostic en marchant - Diapositives du PowerPoint du COPIL de restitution de la phase 1 (A. Leuret)



Les tables rondes et le diagnostic en marchant ont permis d'échanger avec des acteurs essentiels du renouvellement urbain (Communauté de commune, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, élus et services de la ville), d'avoir la perception des habitants et une approche plus sensible du territoire.

7.3.3. Mes missions pour cette étude – Phase 2 diagnostic économique

La phase 2 de l'étude de revitalisation avait pour objectif la réalisation d'un diagnostic économique du commerce et de l'artisanat (cf. figure8).

Enquête questionnaire commerçant

Dans le cadre de ce diagnostic, j'ai réalisé une enquête questionnaire auprès des commerçants (Cf figure 13 ; annexe 1). L'objectif de ce questionnaire était d'analyser la structure de l'offre marchande et d'impliquer les acteurs locaux pour avoir une approche qualitative au travers de leurs perceptions du territoire.

J'ai fait une première base de questionnaire en m'inspirant d'une enquête faite par NA à Lisieux et d'enquêtes de communautés de communes (CC) trouvés sur internet (CC Pays d'Apt Lubéron et CC Rurales de l'Entre-Deux-Mers). J'ai ensuite partagé mon travail à l'équipe (Léa Léveillé, Valentin Hamel, LDV Studio) ainsi qu'à la mairie de Dives, et modifié à la suite de leurs remarques.

Le questionnaire est composé d'une introduction qui présente l'étude, puis de 42 questions, réparties en 9 sous-parties thématiques (vous et votre entreprise, votre équipe, votre quartier...). L'objectif était de faire un questionnaire à la fois complet et rapide à remplir.

Pour légitimer la démarche aux yeux des commerçants, nous avons joint au questionnaire une lettre signée du maire expliquant l'objectif de la démarche. J'ai rédigé ce courrier, que j'ai ensuite envoyé à la maire pour signature officielle du maire (CF. annexe 2). Il a été décidé de distribuer directement les questionnaires aux commerçants permettant ainsi de présenter la démarche, créer un premier échange et les impliquer afin d'avoir le plus de réponses possibles. L'un des objectifs annexes de ce questionnaire était également de repérer des commerçants engagés qu'il serait intéressant de rencontrer dans le cadre des entretiens qualitatifs de phase 2 menés par LDV studio urbain (cf. figure 8). Les retours du questionnaire ont permis de confirmer les premières conclusions du diagnostic et de mettre en lumière les besoins des commerçants.

Figure 13 : Première page du questionnaire (A. Leuret)



Questionnaire à destination des commerçants de Dives-sur-Mer

**Étude pré-opérationnelle de revitalisation
Dives-sur-Mer**

PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE :

Dans le cadre du Programme « Petites villes de demain » dont elle est lauréate, la commune de Dives-sur-Mer a souhaité lancer une étude pré-opérationnelle de revitalisation du commerce et de l'artisanat. La mission a pour objectif, d'une part, d'identifier les caractéristiques et les potentiels du territoire en termes d'artisanat et de commerce et, d'autre part, de disposer d'outils d'aide à la décision pour la mise en place de stratégies de développement économique local.

L'étude vise à réaliser un diagnostic et un plan d'actions opérationnel qui permettront d'agir pour une ville active, résiliente, innovante au service du bien-être de ses habitants, entreprises et usagers face aux défis de demain.

Ce questionnaire s'inscrit dans la mise en place de la phase 1 de cette étude, ayant pour but l'élaboration du diagnostic général du territoire. Les réponses permettront d'analyser la structure de l'offre marchande et ainsi de qualifier la demande des consommateurs dans le but de proposer des pistes d'évolution. L'objectif est d'impliquer et de questionner les acteurs locaux pour avoir une approche qualitative à travers leur perception du territoire.

VOUS ET VOTRE ENTREPRISE :

1. Vous êtes :

NOM : Prénom :

Votre âge : ans

2. Téléphone de votre entreprise :

3. Mail de votre entreprise :

4. Quel est le nom de votre activité / enseigne ?
.....

5. Adresse de votre activité / enseigne :
.....

6. Quelle est votre secteur d'activité ?
.....

1

Analyse du marché immobilier

Dans le cadre de la phase 2 de l'étude, j'ai travaillé sur l'analyse du marché immobilier. J'ai collecté des données sur différentes sources (INSEE, immobilier.notaire.fr, DVF ¹⁶) et j'ai surtout été à la rencontre des acteurs du marché immobilier. J'ai pu échanger avec différentes agences immobilières de Dives-sur-Mer et de la commune voisine de Cabourg. Ces échanges m'ont permis d'obtenir des informations qualitatives en plus des données quantitatives recueillies.

7.3.4. Préparation et participation aux comités technique et de pilotage

Pour la durée de mon stage, soit un peu plus de la moitié de la durée de l'étude, j'ai assisté aux COMités TECHniques (COTECH) et de PILotage (COPIL), réunions réalisées au service de la gestion de projet. Ils sont destinés à garantir le bon déroulement d'un projet : l'avancée des travaux, la réalisation des objectifs, le respect des délais, la qualité, les prises de décision...

Dès mon arrivée, lors de la première semaine de mon stage, j'ai pu assister au COPIL de lancement de l'étude. Cela m'a permis de me familiariser avec les objectifs de la mission, son déroulé et les acteurs. Ma première tâche fut de rédiger le compte-rendu de cette réunion (CF. annexe 3)

COTECH intermédiaire de la phase 1 de l'étude

Le premier COTECH de l'étude de revitalisation a eu lieu le 07/07/2022. Il s'agissait de présenter l'avancée du travail effectué sur la phase 1 de l'étude (cf. figure 8). J'ai réalisé le support de présentation de ce COTECH (Cf. annexe 4). J'ai structuré cette présentation en reprenant, un à un, les attendus de la phase 1 détaillés dans le cahier des charges de l'étude. Cette étude étant un partenariat avec SOLIHA et LDV, j'ai échangé avec eux pour intégrer à cette présentation les missions qu'ils ont réalisé (SOLIHA données statistiques sur le territoire et LDV compte-rendu des tables rondes). J'ai agrémenté d'informations supplémentaires. Ce COTECH fut ma première occasion de présenter une partie de mon travail.

COPIL de restitution de la phase 1

Le COPIL de restitution de la phase 1 a lieu le 15 septembre, soit après la fin de mon stage, mais j'ai travaillé à la présentation de ce COPIL. (Cf. annexe 5)

Pour cette présentation, l'objectif est de restituer le travail effectué sur la phase 1. C'est-à-dire présenter les éléments importants du diagnostic et les constats faits lors des tables-rondes et diagnostic en marchant. Il s'agit également de présenter le travail déjà entamé sur la phase deux, notamment faire une première analyse des retours des commerçants au questionnaire.

J'ai utilisé cette présentation pour présenter l'étude et son avancement à Mathilde BOTREAU, directrice du service aménagement le 4 août. Ce fut l'occasion de lui présenter le travail effectué à Dives-sur-Mer et d'avoir son expertise sur les préconisations qui pourraient être proposées. Cet échange nous a permis d'obtenir des pistes d'améliorations, d'approfondissements et d'amorcer une réflexion sur la complémentarité entre les deux études que nous réalisons à Dives sur mer.

¹⁶ Demandes de Valeurs Foncières (DVF) : consultation des ventes immobilières

7.4. Conclusion

J'ai beaucoup aimé travailler sur ces études et j'aurais d'ailleurs aimé pouvoir les suivre jusqu'à la fin. Dives-sur-Mer est une commune riche en histoire et en potentiel de développement c'est donc un sujet d'étude intéressant.

Bien que n'ayant pas pu finaliser le travail sur ces deux études, j'ai trouvé les premières phases très intéressantes à réaliser. Ces missions m'ont permis d'acquérir en autonomie, tout en participant à un travail d'équipe entre plusieurs collaborateurs. J'ai pu développer davantage mes compétences de terrain et plus spécialement le contact avec les acteurs du territoire : habitants, commerçants et élus. Également travailler sur de la rédaction et de la communication. Via l'acquisition de données du traitement et de l'interprétation de celles-ci, j'ai amélioré mon sens de l'analyse. J'ai appris à réaliser une analyse la plus fine possible en ayant une approche pluri thématique.

8. Retour réflexif sur l'expérience global

Tout d'abord, ce stage m'a fait découvrir plus amplement la vie d'une entreprise (réunion de service, pot de départ, élection des représentant CSE¹⁷...) et plus particulièrement d'une entreprise d'aménagement (événement de début de projet, pose d'une première pierre, inauguration, présentation des comptes...).

J'ai pu découvrir plus amplement le milieu de l'aménagement dans sa globalité, notamment le métier de chargé d'opérations et toutes les étapes de la mise en œuvre opérationnelle d'un projet d'aménagement. J'ai apprécié assister à un certain nombre de réunions (rencontres avec des élus, réunions de chantier...), qui sont des échanges qui permettent d'appréhender la complexité de la mise en place d'un projet et de se familiariser avec les acteurs. Les études de Dives-sur-Mer m'ont permis de mettre en pratique de manière concrète les connaissances acquises durant ma formation, comme la réalisation de diagnostics urbain, mais également d'aller à la rencontre des acteurs du territoire à travers des tables-rondes et des entretiens.

Ce stage m'a également permis de me confronter à des enjeux importants de l'aménagement du territoire comme la réticence des élus à la nouveauté (zone végétalisé enherbé, sauvage, construction de logement collectif, densification de la ville...) et les fluctuations du marché (augmentation importante des prix des matériaux dans la conjoncture actuelle).

À mon sens, il est intéressant de voir l'écart entre ce qui nous est enseigné dans notre formation et ce qui est appliqué dans les projets d'aménagement actuels. Nous étudions des principes (permaculture, renouvellement urbain, urbanisme transitoire, économie circulaire ...) qui sont encore loin d'être appliqués et applicables aux projets actuels (ex : manque de réglementation ; difficulté d'assurer des matériaux recyclés ; réticence à l'implantation d'arbres fruitiers...).

¹⁷ Comité social et économique

Ce stage m'a conforté dans mon envie de travailler dans l'aménagement du territoire. J'aspire à travailler sur des projets qui s'inscrivent dans une démarche de renouvellement urbain et d'aménagement durable.

Bien qu'ayant aimé découvrir le fonctionnement d'une SEM, ce stage n'a pas modifié mon intention de travailler dans la fonction publique après l'obtention de mon diplôme. Car même si l'intérêt général fait partie des objectifs de l'entreprise, la question de la rentabilité est tout de même trop présente à mes yeux. Si je souhaite travailler dans une structure publique, c'est que j'ai davantage le sens du service que le sens du commerce. En effet, il est important à mes yeux de travailler pour un organisme dont le but premier n'est pas de faire du profit, mais bien de contribuer à l'intérêt général.

9. Appréciation du maître de stage

« Agathe a fait preuve de motivation dès le début de son stage pour découvrir les facettes des métiers de l'aménagement. Les premières semaines ont été particulièrement riches pour son apprentissage, Agathe a pu s'initier aux réunions de chantier en phase travaux, aux procédures de validation avec les élus lors des comités de pilotages et plus globalement à l'ensemble des tâches et aux problématiques inhérentes au métier d'un chargé d'opérations. Agathe a su faire preuve de curiosité concernant le rôle des différents acteurs d'une opération (concedant, concessionnaires, maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, entreprises travaux), préalable nécessaire dans l'assimilation de la vie d'une opération sur le long terme.

Agathe a ainsi pu découvrir deux opérations à vocation économique dont l'avancement et l'ambition différente lui ont exposé le rôle et les missions d'une maîtrise d'ouvrage.

La seconde partie du stage a été dédiée à un mandat d'études dont Normandie Aménagement est mandataire. Une étude d'OPAH et de revitalisation urbaine de la ville de Dives sur Mer lauréate du programme « Petites Villes de Demain ». Sur ces deux études, Agathe, qui maîtrisait davantage les attendus d'une telle commande, a su être force de proposition et faire preuve d'autonomie dans les différentes tâches qui lui ont été allouées.

Que ce soit dans l'analyse de données, dans la production de rendus ou dans la mise en place d'une synergie avec les partenaires de l'étude, Agathe a su prendre des initiatives pour aller chercher les données ou contacter les différents partenaires à mobiliser. Cette autonomie a été un véritable atout pour l'avancée de l'étude et Agathe a su tirer des conclusions pertinentes à partir des différents diagnostics réalisés.

Au vu de sa capacité à appréhender le territoire de Dives sur Mer et son aisance face au sujet, Agathe a préparé et animé le COTECH intermédiaire de l'étude face aux élus et services de la ville. Cet exercice ne lui a pas posé de problème, Agathe étant de plus en plus à l'aise lorsqu'elle maîtrise les sujets. Cet exercice a été réitéré en prévision du COPIL de restitution de la phase diagnostic de l'étude par une présentation devant la directrice du service aménagement afin de lui présenter le territoire d'étude et les premières conclusions.

Les 4 mois de stage ont permis à Agathe d'avoir une vision du métier de chargé d'opérations au sein d'une maîtrise d'ouvrage travaillant au développement du territoire local. Elle a également pu appréhender les nouvelles attentes qui vont à moyen terme impacter les métiers liés à l'aménagement du territoire. Ces nouvelles prérogatives de préservation des espaces non artificialisés pour privilégier la reconstruction de la ville sur elle-même seront son quotidien, Agathe est déjà bien sensibilisée sur ces sujets et a pu découvrir certains projets de Normandie Aménagement en lien direct avec ces problématiques.

Pour résumer Agathe a su se montrer force de proposition, avec des idées pertinentes malgré la méconnaissance des territoires d'études. Concernant l'étude de Dives sur Mer, elle a su s'intégrer au groupe projet regroupant différentes structures, faisant le lien entre les sujets pour parvenir à un diagnostic partagé. Pour le volet opérationnel du métier de chargé d'opérations, moins facile à appréhender spécifiquement sur une période de 4 mois, cela aura été une découverte des réelles missions attendues sur ce poste lui permettant de se positionner sur ses envies pour la suite. Agathe aura été toujours intéressée pour découvrir de nouvelles opérations ou de nouveaux projets avec différents collègues, toujours agréable, elle aura eu une évolution très positive durant la durée du stage. »

Valentin Hamel

« Agathe m'a accompagné dès le début de l'engagement des études d'OPAH et de revitalisation de l'activité économique à Dives-sur-Mer. Elle a, dès le début, fait preuve d'un réel intérêt pour les sujets abordés. Son ouverture d'esprit lui a permis de s'interroger de façon tout-à-fait pertinente sur la transversalité des thématiques abordées aussi vastes soient-elles (architecture, relance économique, renouvellement urbain, immobilier...). Elle a montré une grande autonomie dans la mise en œuvre des missions que je lui ai confiées : prise de contacts, entretiens, restitution devant des élus et partenaires institutionnels, organisation de tables-rondes et manifestations, rédaction de diagnostics, comptes-rendus, mails, courriers de sollicitation...). Elle s'est interrogée sur la formalisation des rendus et a très bien su retranscrire les données qu'elle a pu recueillir, aussi bien quantitatives (traitement statistique, analyse de bases de données) que qualitatives (analyse de questionnaires, échanges avec des habitants, élus, professionnels de l'immobilier, commerçants, Anah, personnel communal et intercommunal, CMA, CCI, ABF...). Elle a pu mener les phases de diagnostic à leur terme en montrant de la rigueur et de l'attention vis-à-vis de mes orientations.

Agathe s'est bien adaptée au groupement d'assistance à maîtrise d'ouvrage : une association et un cabinet de prospective / communication urbaine et a assuré la gestion et la coordination des échanges (organisation de points d'avancement en visio et en présentiel, suivi du marché). Elle a permis un avancement considérable des missions et je l'en remercie vivement. »

Léa Léveillé

10. Webographie

Sites classés par ordre chronologique d'apparition dans le rapport.

- Site de Immo data ; Consulté en août 2022 ; lien exact : <https://www.immo-data.fr/dvf>
- Site du service public ; Consulté en juillet 2022 ; lien exact : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2961>
- Site du CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) ; Consulté en juillet 2022 ; lien exact :
<http://outil2amenagement.cerema.fr/la-zone-d-amenagement-concerte-zac-r311.html>
<http://outil2amenagement.cerema.fr/le-mandat-d-amenagement-r304.html>
<http://outil2amenagement.cerema.fr/la-concession-d-amenagement-r303.html>
- Site de l'association de mémoire ouvrière de Dives-sur-Mer « un fleuve pour la liberté, la Dives » ; Consulté en août 2022 ; lien exact : <https://www.memoireouvriere.fr>
- Site de Normandie Tourisme ; Consulté en août 2022 ; lien exact : <https://www.normandie-tourisme.fr/activite/normandie-fishing-initiation-a-la-peche-en-mer/>
- Dossier : « Les conditions de logement en France » ; édition 2017 ; INSEE Références ; lien du document : <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwi3z6SBvs5AhXKIUKHxgOCj0QFnoECACQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.insee.fr%2Ffr%2Fstatistiques%2Ffichier%2F2586377%2FLOGFRA17.pdf&usg=AOvVaw2Rp5LeRfPvsKk8GuxkoIR3>
- Site de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) ; Consulté en juillet 2022 ; lien exact : <https://www.anah.fr/collectivite/les-operations-programmees/quest-ce-quune-operation-programmee/>
- Site de la banque des territoires ; Consulté en juillet 2022 ; lien exact : <https://www.banquedesterritoires.fr/revitalisation-petites-villes-demain/programme>
- Site de SOLIHA ; Consulté en août 2022 ; lien exact : <https://soliha.fr>
- Site de l'agence LDV studio urbain ; Consulté en août 2022 ; lien exact : <https://www.ldv-studiourbain.com>

11. Annexes

- Annexe 1 : Questionnaire commerçants
- Annexe 2 : Courrier signé par le maire de Dives-sur-Mer accompagnant les questionnaires
- Annexe 3 : Compte-rendu du Comité de pilotage de lancement de l'étude pré-opérationnelle de revitalisation de Dives-sur-Mer
- Annexe 4 : PowerPoint du comité technique du 7 juillet 2022
- Annexe 5 : Version non définitive du PowerPoint du comité de pilotage du septembre 2022

Questionnaire à destination des commerçants de Dives-sur-Mer

Étude pré-opérationnelle de revitalisation Dives-sur-Mer

PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE :

Dans le cadre du Programme « Petites villes de demain » dont elle est lauréate, la commune de Dives-sur-Mer a souhaité lancer une étude pré-opérationnelle de revitalisation du commerce et de l'artisanat. La mission a pour objectif, d'une part, d'identifier les caractéristiques et les potentiels du territoire en termes d'artisanat et de commerce et, d'autre part, de disposer d'outils d'aide à la décision pour la mise en place de stratégies de développement économique local.

L'étude vise à réaliser un diagnostic et un plan d'actions opérationnel qui permettront d'agir pour une ville active, résiliente, innovante au service du bien-être de ses habitants, entreprises et usagers face aux défis de demain.

Ce questionnaire s'inscrit dans la mise en place de la phase 1 de cette étude, ayant pour but l'élaboration du diagnostic général du territoire. Les réponses permettront d'analyser la structure de l'offre marchande et ainsi de qualifier la demande des consommateurs dans le but de proposer des pistes d'évolution. L'objectif est d'impliquer et de questionner les acteurs locaux pour avoir une approche qualitative à travers leur perception du territoire.

VOUS ET VOTRE ENTREPRISE :

1. Vous êtes :

NOM : Prénom :

Votre âge : ans

2. Téléphone de votre entreprise :

3. Mail de votre entreprise :

4. Quel est le nom de votre activité / enseigne ?

.....

5. Adresse de votre activité / enseigne :

.....

6. Quelle est votre secteur d'activité ?

.....

VOTRE INSTALLATION :

7. Êtes-vous propriétaire ou locataire de votre local commercial ou artisanal ?

☐ Propriétaire

☐ Locataire

8. Quelle est l'année de votre installation à cet emplacement ?

9. Votre modalité d'implantation : ☐ Création ☐ Reprise ☐ Transfert

10. Pouvez-vous nous expliquer pourquoi et de quelle manière vous êtes venus installer votre commerce sur la ville de Dives-sur-Mer ?

.....
.....

11. Comment s'est passée votre installation ?

.....

VOTRE ÉQUIPE :

12. Disposez-vous de salarié(s) ? ☐ OUI ☐ NON

13. Combien de salarié(s) avez-vous (équivalent temps plein (ETP) : temps plein = 1 ; temps partiel = 0.75 ; mi-temps = 0.5) ?

14. Envisagez-vous de recruter dans les 2 prochaines années ? ☐ OUI ☐ NON

VOTRE ACTIVITÉ :

15. Comment évolue votre chiffre d'affaires ? ☐ Il diminue ☐ Il stagne ☐ Il augmente

16. Comment expliquez-vous cette évolution de votre chiffre d'affaires ?

.....
.....

17. Quel a été l'impact de la crise sanitaire pour votre activité, votre trésorerie ?

.....

18. De façon générale, quelles sont les principales difficultés que vous rencontrez dans votre activité ?

.....
.....

VOTRE QUARTIER :

19. Qu'est-ce que vous appréciez dans la ville de Dives-sur-Mer ?

.....

.....

20. Pouvez-vous nous décrire votre quartier avec quelques adjectifs ?

.....

21. Quels sont les points forts de la ville qui mériteraient d'être mis en valeur encore plus ?

.....

22. Quelles sont les ambiances que vous ressentez ?

.....

23. En tant que commerçant, que pouvez-vous nous dire du quartier ? en termes de qualité de vie, d'attractivité, de paysage aussi...

.....

.....

.....

24. Ressentez-vous qu'il existe un esprit de communauté habitante forte ? Si oui, par quoi cela passe-t-il d'après vous ? Si non, comment pourrait-on renforcer cet aspect ?

.....

.....

.....

25. Pensez-vous que l'emplacement de votre local est :

☐ Très bon ☐ Bon ☐ Assez bon ☐ Mauvais

26. Pourquoi ?

.....

VOTRE CLIENTÈLE :

27. Quelle est l'origine géographique de votre clientèle en moyenne sur l'année (en %) ? *[En pourcentage dans votre activité]*

Dives-sur-Mer : %

Communes voisines : %

Autres : précisez :

28. Quel est le profil type de votre clientèle ? (Résidents, touristes, professionnels...)

.....

29. Quel est la classe d'âge ? ☐ 10-20 ☐ 20-40 ☐ 40-60 ☐ 60 et plus

30. Vos clients viennent plutôt : ☐ à pied ☐ en voiture ☐ en bus ☐ à vélo ☐ en deux-roues motorisés

31. Rencontrent-ils des difficultés à stationner ou à accéder à votre commerce ?

☐ Non ☐ Oui, pourquoi ?

32. Selon vous, le profil de votre clientèle et les habitudes de consommation ont-elles changé ?

☐ NON ☐ OUI, dans quelle mesure ?

.....

33. Quels services proposez-vous à votre clientèle ?

☐ Un site internet

☐ De la vente en ligne

☐ Des Livraisons à domicile/dépannage/installation à domicile

☐ Une Carte de fidélité

☐ Autres, précisez :

34. Si vous ne proposez aucun service particulier actuellement, seriez-vous intéressé pour en développer ? ☐ Non ☐ Oui, lesquelles ?

L'AVENIR DE VOTRE COMMERCE :

35. Dans les 3 à 5 prochaines années, quel(s) projet(s) envisagez-vous pour votre commerce ?

☐ Transfert d'activités

☐ Transmission d'activités

☐ Extension d'activités

☐ Création d'un nouveau plan de vente

☐ Rénovation : ☐ Extérieure ☐ Intérieure ☐ Mise aux normes

☐ Autres :

36. Comment percevez-vous l'avenir de votre activité ? Pour quelles raisons ?

.....

.....

DYNAMIQUES LOCALES :

37. Êtes-vous satisfait de la dynamique commerciale présente sur votre territoire ?

☐ OUI ☐ NON

38. Concernant les dynamiques commerçantes, quels sont les points forts et les limites de votre ville aujourd'hui ?

.....

.....

39. Actuellement, adhérez-vous à un groupement ou une association de commerçants ?

☐ OUI ☐ NON

40. Pensez-vous qu'il faille une Union Commerciale ? ☐ OUI ☐ NON

41. Seriez-vous prêt à participer à l'animation d'une Union Commerciale ? ☐ OUI ☐ NON

VOTRE AVIS :

42. Pour terminer, quels seraient concrètement selon vous les moyens et les actions à mettre en œuvre pour développer votre activité et améliorer l'activité commerciale à Dives-sur-Mer ?

.....

.....

.....

Pour en savoir plus :

La mairie : Rue Général de Gaulle, 14160 Dives-sur-Mer

02 31 28 12 50

democratie-directe@dives-sur-mer.fr

À l'attention des artisans et commerçants de Dives-sur-Mer,
À Dives-sur-Mer, le 20 juin 2022

Objet : Questionnaire à l'attention des commerçants artisans dans le cadre de l'étude de revitalisation de Dives-sur-Mer

Madame, Monsieur,

Dans le cadre du Programme « Petites villes de demain », la commune de Dives-sur-Mer a lancé une étude pré-opérationnelle de revitalisation du commerce et de l'artisanat, menée par Normandie Aménagement, SOLiHA Territoires en Normandie et LDV Studio urbain. En tant que commerçant de la commune, nous vous sollicitons afin de recueillir votre perception du territoire, pour permettre l'élaboration d'un diagnostic général.

Ainsi, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint un questionnaire, dont les réponses nous permettront d'analyser la structure de l'offre marchande et de qualifier la demande des consommateurs. L'objectif étant de proposer des pistes d'évolution.

Nos collaborateurs passeront récupérer vos réponses dans quelques jours, mais vous pouvez également les déposer en mairie.

Nous vous remercions par avance pour votre participation et vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos salutations distinguées.

Bien cordialement,

LE MAIRE
Pierre MOURARET



Mission d'étude pré opérationnelle de revitalisation Ville de Dives-sur-Mer

CoPil de lancement 14 Avril 2022

Participants :

ORGANISMES	NOMS / courriels	Présents	Distanciel
Dives-sur-Mer	M Pierre MOURARET Maire de la Commune de Dives-sur-Mer	X	
	M Manuel MALVASIO Directeur général des services de Dives sur Mer		X
	Mme Julia REGNAULT Chargée de mission « Petites Villes de Demain » à Dives-sur-Mer et Dozulé j.regnault@normandiecabourgpaydsauge.fr	X	
Normandie Aménagement (NA)	M Valentin HAMEL Chargé d'opérations aménagement v.hamel@normandie-amenagement.fr	X	
	Mme Léa LEVEILLE Chargé d'opérations aménagement l.levaille@normandie-amenagement.fr	X	
	Mme Agathe LEURET Stagiaire	X	
SOLIHA	Mme Marion POULAIN Responsable de service habitat SOLIHA marion.poulain@solihanormandie.fr	X	
	M Simon FURET Chargé d'opérations – SOLIHA simon.furet@solihanormandie.fr	X	
LDV Urbain Studio	M Yoann SPORTOUCH Directeur-fondateur de LDV studio urbain yoann@ldv-studiourbain.com	X	

Ordre du jour :

- Présentation de la mission :
 - Présentation de l'équipe
 - Enjeu de la mission
 - Objet de la mission
 - Organisation de la mission
- Méthodologie retenue :
 - Phase 1 : Diagnostic général de territoire
 - Phase 2 : Diagnostic économique : commerce et artisanat
 - Phase 3 : Préconisations
 - Phase 4 : Plan d'actions
- Planning de l'étude

Présentation de la mission :

Cette étude sera menée en collaboration par Normandie Aménagement, mandataire du groupement, SOLIHA Territoires en Normandie et LDV Studio urbain.

Répartition des missions générales :

- SOLIHA : diagnostic analytique
- LDV urbain studio : entretiens avec les acteurs du territoire (entretiens qualitatifs, tables rondes et enquête consommateurs) en binôme avec SOLIHA ou Normandie Aménagement
- Normandie aménagement : diagnostic économique : commerce et artisanat, enquête auprès des commerçants et artisans

Enjeu de la mission

- Garantir la pérennité des activités économiques de la commune et leur préservation face aux dysfonctionnements qui pourraient être constatés à l'échelle du territoire communal.

Objet de la mission

- Identifier les caractéristiques et les potentiels du territoire en termes d'artisanat et de commerce.
- Mettre à disposition des outils d'aide à la décision pour la mise en place de stratégies de développement économique local.

Organisation de la mission

- Phase 1 – Diagnostic général

- Phase 2 – Diagnostic économique : commerce et artisanat
- Phase 3 – Préconisations
- Phase 4 – Proposition d'un plan d'action

Méthodologie retenue :

Dans le cadre du Programme « Petits villes de demain » dont elle est lauréate, la commune de Dives-sur-Mer a souhaité lancer une étude pré-opérationnelle de revitalisation de son centre-ville. D'une durée de 6 mois, la mission a pour objectif, d'une part, d'identifier les caractéristiques et les potentiels du territoire en termes d'artisanat et de commerce et, d'autre part, de disposer d'outils d'aide à la décision pour la mise en place de stratégies de développement économique local. L'étude se déroulera en 4 phases.

Phase 1 : Diagnostic général du territoire

Un diagnostic analytique territorial partagé :

- Analyse statistique et étude des données et études en cours sur Dives-sur-Mer. Cette étape est actuellement déjà en cours.
- Entretiens avec les acteurs du territoire : collectivité, CDC, acteurs du développement économique, du marché immobilier, intervenants sociaux.

L'organisation de tables rondes : 4 ou 5 tables rondes organisées à la mairie de Dives sur Mer, en mixant les publics de manière à générer de nouvelles idées. Cela permettra d'activer les acteurs locaux et de faire émerger des idées et des ressentis.

→ *Après discussion, il semble plus judicieux de faire des tables rondes séparées pour chaque type d'acteurs, afin de préparer une trame d'entretien spécifique à chacun. C'est à dire 4 tables rondes : partenaires sociaux ; acteurs du développement économique ; élus et services techniques ; acteurs du marché immobilier.*

→ *Il peut être intéressant de faire, plus tard dans l'étude (Phase 3 : préconisations), une table ronde mixant les acteurs qui souhaiterait approfondir les échanges et participer à la programmation participative.*

→ *Table ronde de maximum 10 personnes pour faciliter la discussion*

→ *Modalités d'organisation à boucler auprès de la commune*

Réalisation d'un diagnostic en marchant pour « faire parler » avec les services communaux, les élus et des habitants.

→ *2 Groupes de 10 personnes*

→ *réalisation d'un support de communication : affiche et flyers*

→ organisation : *Présentation préalable pour expliquer l'itinéraire et l'objectif du diagnostic en marchant (thématiques abordées). Rendre les participants acteurs de ce diagnostic avec l'utilisation d'outil **(à définir)** : prise de photos, enregistreurs, support pour prise de notes écrites... La prise de photos par les participants pourrait permettre de réaliser un rendu visuel de ce diagnostic (fait en collaboration avec les participants) qui pourrait servir plus tard, notamment lors de l'enquête auprès des consommateurs (phase 2) ou de la programmation participative (phase 3). Le diagnostic en marchant se terminera par un débrief pour conclure et reprendre les enjeux soulevés.*

Les invitations pour les tables rondes seront envoyées prochainement. Les tables rondes et le diagnostic en marchant seront organisés sur les 2 journées du **9 et 10 Mai 2022**.

→ *réalisation d'une liste d'acteurs clés à inviter et d'un carton d'invitation à transmettre, au plus vite, à la mairie pour validation et envoi des invitations par courriel.*

→ *Dates et horaires choisis (**à confirmer**) :*

- *Table ronde des partenaires sociaux → 09/05, 10h*
- *Diagnostic en marchant → 09/05, 14h/15h30 et 16h/17h30*
- *Table ronde des acteurs du développement économiques → 10/05, 10h*
- *Table ronde des Elus et services techniques → 10/05, 13h30*
- *Table ronde des acteurs du marché immobilier → 10/05, 16h*

Phase 2 : Diagnostic économique : commerce et artisanat

Une analyse multicritère reposant sur :

- **Une enquête** auprès des chefs d'entreprises sous forme de questionnaire, diffusé en papier et en ligne via le site de la mairie, à la fin du mois d'avril.
- **Des entretiens qualitatifs** avec un échantillon de 10 commerçants et artisans pour obtenir une représentation et une vision sensible de leur activité professionnelle.
- **Une enquête auprès des consommateurs** pour identifier leurs attentes par le biais d'un micro-trottoir consommateurs. Le but est de faire de cette démarche une opération de communication pour la ville, avec des éléments visuels comme un kakemono avec un slogan, de manière à personnaliser l'intervention. L'évènement sera organisé pendant le marché du samedi, au mois de juin après les élections législatives.
- **Un diagnostic de l'environnement urbain et du fonctionnement global de la commune**
- **Un complément d'analyse comparative du marché immobilier**

Phase 3 : Préconisations

Proposer un projet de revitalisation du territoire communal portant sur une **programmation participative** permettant de proposer des scénarii de revitalisation et de restructuration.

- Discussion, par groupe d'un nombre pair de personnes, autour d'une thématique, pour confronter les idées des différents acteurs. Constitution préalable des groupes de travail avec les personnes déjà rencontrées dans le cadre de la phase 2.

Les préconisations porteront sur l'offre marchande, les conditions de commercialité, les potentiels besoins en locaux d'activité, les partenariats possibles...

Les solutions porteront sur des dispositifs et outils opérationnels adaptés aux traitements des problématiques rencontrés et par secteurs d'intervention prioritaires.

Phase 4 : Plan d'actions

Élaboration de fiches actions par secteurs prioritaires reposant sur la stratégie foncière à engager, les procédures d'urbanisme à mettre en œuvre, les études complémentaires à mener, un bilan et un

planning prévisionnel. Le but est de pouvoir proposer des outils pré chiffrés et temporalisés (à long, moyen, et court terme).

Enjeux soulevés lors de la discussion :

- Les efforts sont à centrer sur le cœur de ville et les commerces de proximité. Il n'y a pas de problème avec les grandes entreprises et l'artisanat.
- Il y a une réflexion à faire sur l'entrée de Ville. Le centre-ville souffre d'un problème de visibilité), les personnes traversent Dives-sur-mer sans voir qu'il y a un charmant cœur de ville. Il faut donc réussir à les attirer. → réflexion à engager sur la signalétique et l'accessibilité
- Présence de barrières physiques (route départementale, ligne de chemin de fer) participant à la problématique de visibilité et d'accessibilité du centre-ville historique.
- Déséquilibre entre la population locale, à revenus modérés, qui fait vivre la ville toute l'année et la population nouvelle, touristique, qui n'est là que durant l'été. Beaucoup de logement se transforment en résidence secondaires et en Airbnb.
- Marché immobilier en expansion : Le prix du foncier explose, énormément de transactions immobilières. La population locale est poussée en dehors de la ville et les cités ouvrières sont transformées en résidences secondaires. Les cités ouvrières ne font pas l'objet d'un classement ou d'une protection du patrimoine.
- Contrainte forte du PPRL, adaptation des logements à prévoir dans le cadre de l'étude d'OPAH
- Pas d'association de commerçants. → Récemment, il y a eu l'implantation de nouveaux commerces, il y a une opportunité de relance.
- Organisation en multisite : il y a différents pôles commerciaux à Dives et différents types de commerces, il n'est pas évident que tout le monde s'y retrouve → réflexion à porter sur la possibilité de plusieurs associations de commerçants, de fidélisation (carte de fidélité) et d'outils promotionnels.
- ORT sur le centre-ville de Dives sur mer et sur Dozulé

Planning de l'étude :

L'étude se déroule sur 6 mois :

Phase 1 (avril / mai)

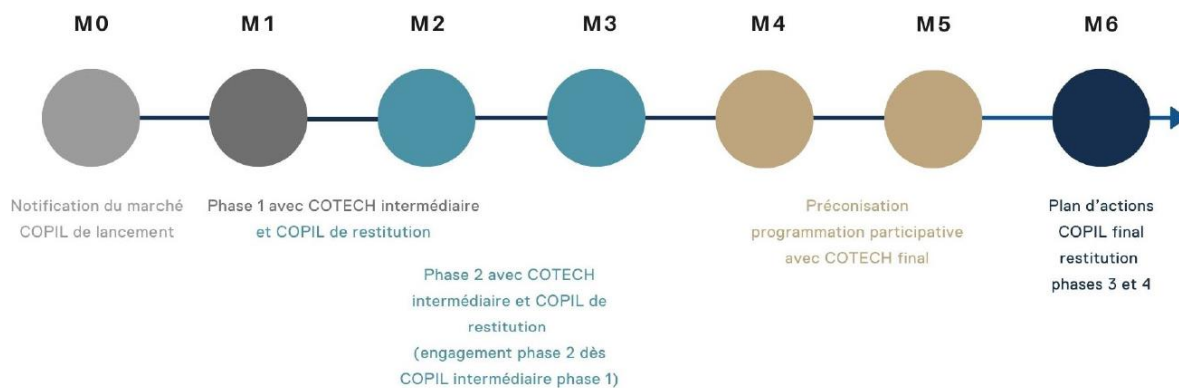
- Diagnostic en marchant et tables rondes : le 9 et 10 mai 2022
- CoTech intermédiaire Phase 1 : fin mai 2022
- COFIL de restitution de la phase 1 : mi-juin 2022

Phase 2 : Diagnostic économique : commerce et artisanat

- CoTech intermédiaire Phase 1 : fin juin 2022
- COFIL de restitution de la phase 2 : mi-septembre 2022

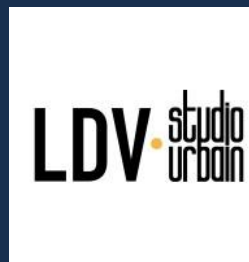
Phases 3 et 4

- COFIL de restitution des phases 3 et 4 : mi-novembre 2022





NORMANDIE
AMÉNAGEMENT



MISSION D'ETUDE PRE OPERATIONNELLE DE REVITALISATION Ville de Dives sur Mer



COTECH du 7 JUILLET 2022

Contexte

- Programme « *Petits villes de demain* »

Enjeu de la mission

- Garantir la **pérennité des activités économiques** de la commune et leur préservation face aux dysfonctionnements qui pourraient être constatés à l'échelle du territoire communal

Objet de la mission

- Identifier les caractéristiques et les **potentiels du territoire** en termes d'**artisanat et de commerce**
- Mettre à disposition des **outils d'aide à la décision** pour la mise en place de **stratégies de développement** économique local

Organisation de la mission

Phase 1 – Diagnostic général

Phase 2 – Diagnostic économique : commerce et artisanat

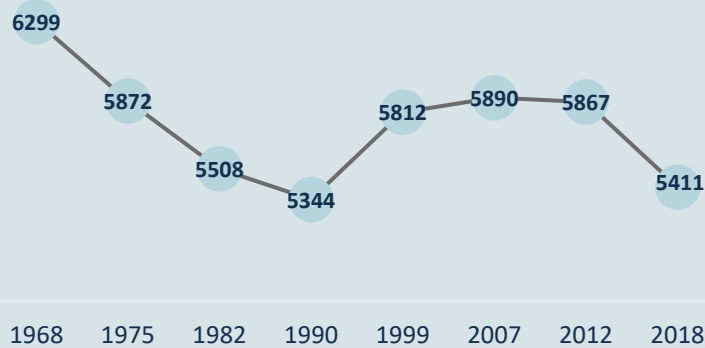
Phase 3 – Préconisations

Phase 4 – Proposition d'un plan d'action et conclusion

Phase 1 : Diagnostic général du territoire

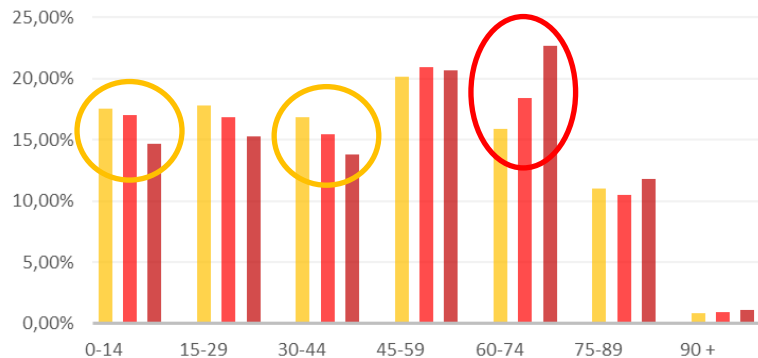
- 1. Analyse statistique et étude des données et études en cours sur Dives-sur-Mer**
- 2. Entretiens avec les acteurs du territoire :**
 - ✓ L'organisation de tables rondes
 - ✓ Un diagnostic en marchant

EVOLUTION POPULATION
DIVES-SUR-MER



- 5411 habitants en 2018
- Une population en baisse. Taux de variation annuel entre 2013 et 2018 : -1,4 %
- Une évolution démographique liée à l'histoire de la commune
- Vieillesse de la population
- Plus d'un tiers de la population à plus de 60 ans.
- Une baisse du nombre de famille marquée par les évolutions des 30-44 ans et 0-14 ans.

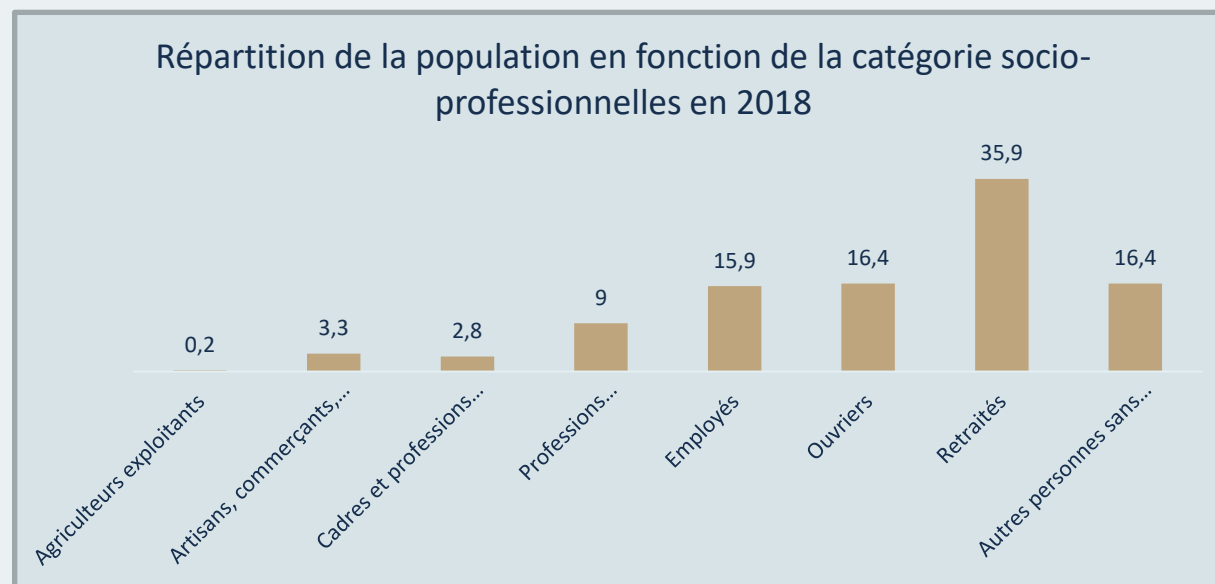
Evolution âge de la population entre
2008 et 2018

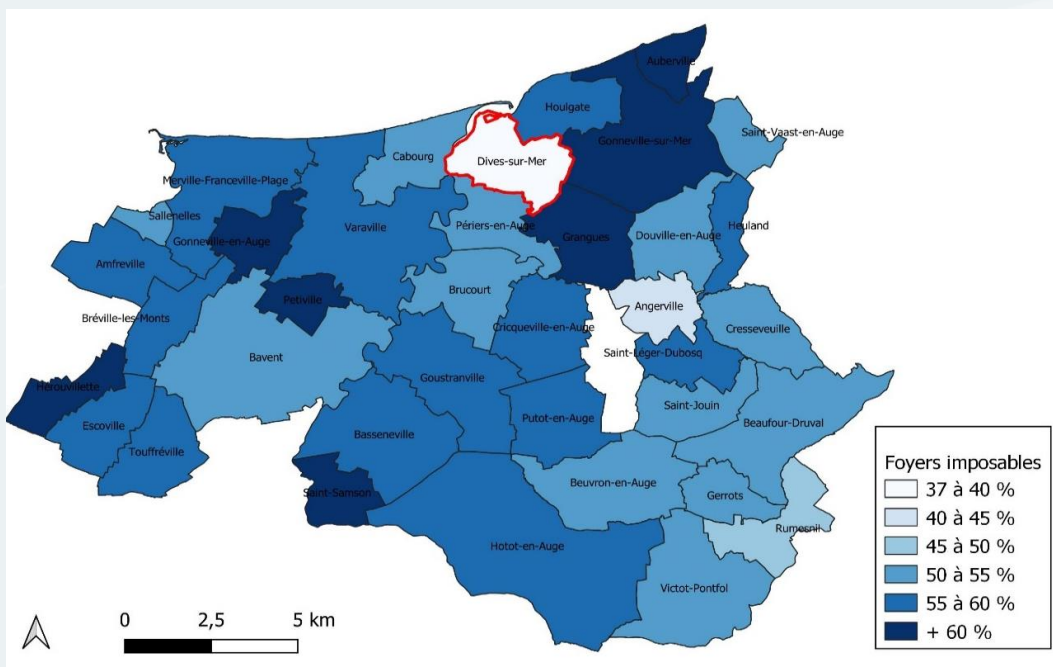


Typologie	2008		2013		2018	
	nbre	% des ménages	nbre	% des ménages	nbre	% des ménages
Ménages d'une personne	909	34.8 %	969	36.7 %	1071	40.6%
Couple sans enfant	691	26.5 %	692	26.2 %	707	26.8 %
Couple avec enfant	646	24.8 %	579	21.9 %	497	18.8 %
Famille monoparentale	287	11 %	336	12.8 %	338	12.8 %

	Indicateur de fragilité socio-économique	Retraités avec indicateur de fragilité >3	Nombre de retraités	% total des retraités RG
Dives-sur-Mer	3.7	839	1684	49.8 %
Cabourg	3.3	719	1634	44.0 %
Houlgate	3.3	338	776	43.5 %
Amfreville	2.5	87	294	29.6 %
Bavent	2.7	131	407	32.9 %
Dozulé	4	258	470	54.9 %
Hérouvillette	2.8	113	322	35.0 %
Merville-Franceville-Plage	3.3	347	788	44.0 %
Ranville	2.8	188	559	33.6 %

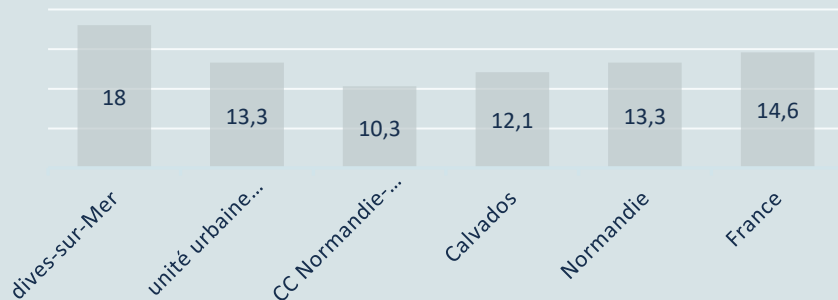
- Plus d'un tiers de la population est retraité.
- Près de la moitié de cette catégorie est en situation de fragilité
- Une majorité d'employés et d'ouvriers parmi les actifs
- Faible part des cadres et professions intellectuelles supérieures



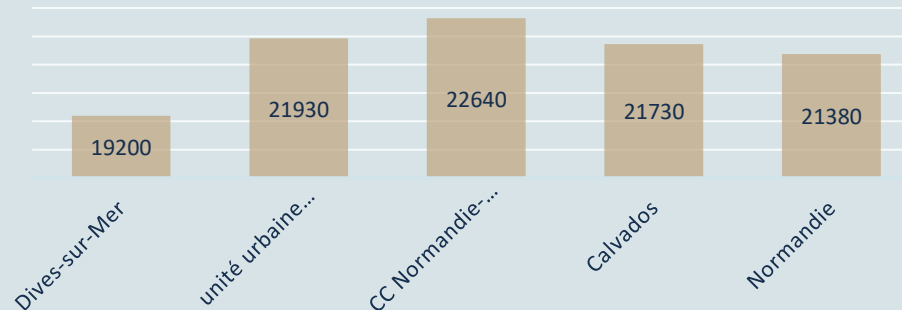


- 40 % de foyers imposables
- Plus faible taux de NCPA après Dozulé
- Le taux de pauvreté de Dives-sur-Mer est supérieur à celui de la Communauté de Communes
- Faible capacité financière de la population locale

Taux de pauvreté * en 2019 en %



Médiane du revenu disponible par UC (en euros) en 2019

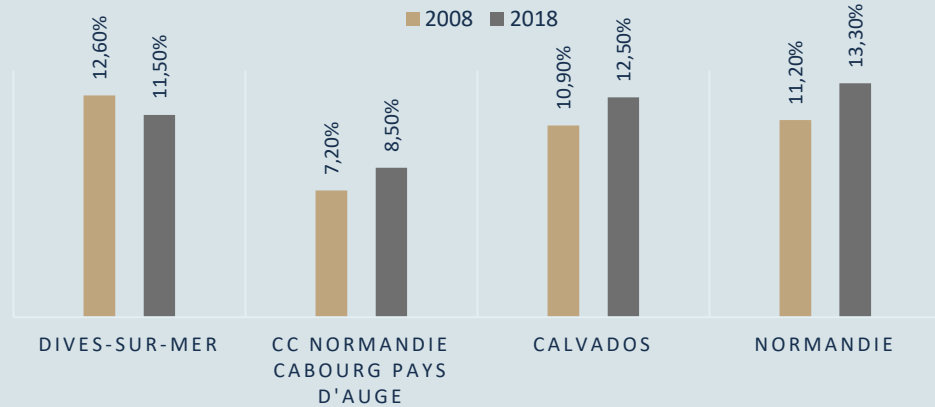


Unité urbaine de Dives-sur-Mer : 24 communes le long du littoral de Merville Franceville jusqu'à Pennedepie

unités de consommation = UC (1 UC = premier adulte du ménage ; 0,5 UC = autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC = enfants de moins de 14 ans.)

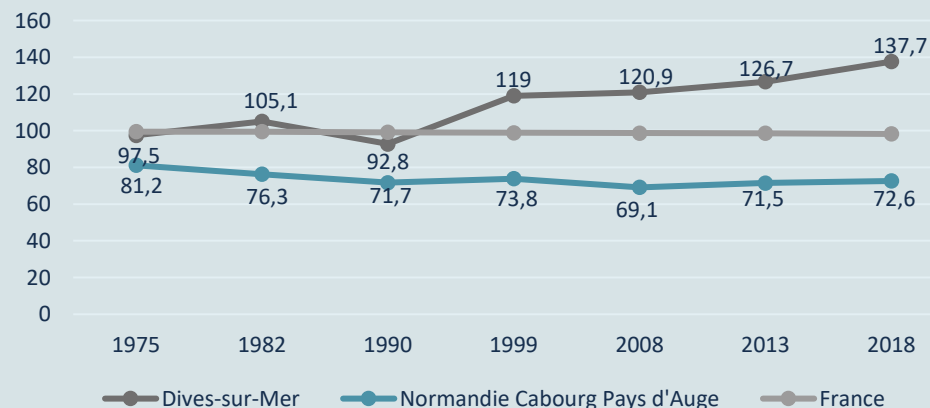
Taux de pauvreté : taux de personne vivant sous le seuil de pauvreté, fixé par convention à 60 % du niveau de vie médian de la population.

TAUX DE CHÔMAGE ENTRE 2008 ET 2018

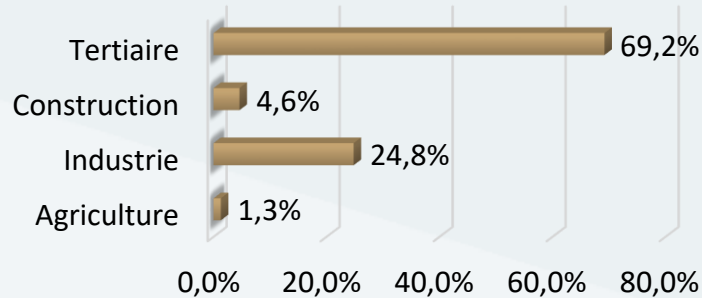
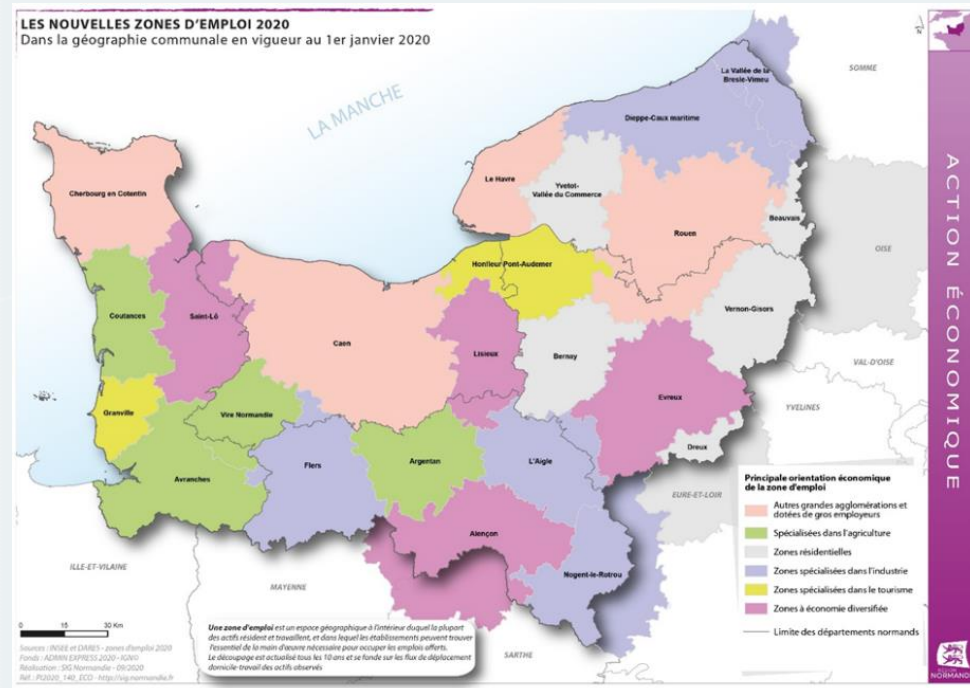


- Un taux de chômage de 11,5 % en baisse d'1,1 point par rapport à 2008
- Le taux de chômage demeure élevé en comparaison au taux mesuré sur la Communauté de Communes
- Le chômage touche particulièrement les jeunes divais : 27,1 % chez les 15-24 ans
- Indicateur de concentration d'emploi supérieur à 100 et en augmentation : Dives-sur-Mer est un pôle d'emploi du Calvados

Indicateur de concentration d'emploi



indicateur de concentration d'emploi : mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident. Permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi où la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi.



- Pôle important de la vie économique locale, situé dans le bassin d'emploi de Caen
- La base de données **SIRENE*** recense 1018 établissements actifs dont 864 établissements sièges. → 512 sièges sociales de petites et moyennes entreprises, 6 d'entreprises de taille intermédiaire et 0 de grande entreprise
- Majorité de petites entreprises : 74.3% des établissements actifs en 2018 qui emploie 1 à 10 salariés (INSEE)
- Bonne dynamique de création d'entreprises. En 2021, 46 nouvelles entreprises créées (INSEE).
- Un secteur tertiaire dominant et secteur industriel important en lien avec l'histoire de Dives-sur-Mer : **savoir-faire spécifiques et techniques** : EX : Howmet SAS, gros employeurs, produit des composants de moteurs d'avions et turbines à gaz industrielles au niveau mondial)
- L'annuaire de la mairie recense : 114 commerces, 16 restaurants, 76 artisans

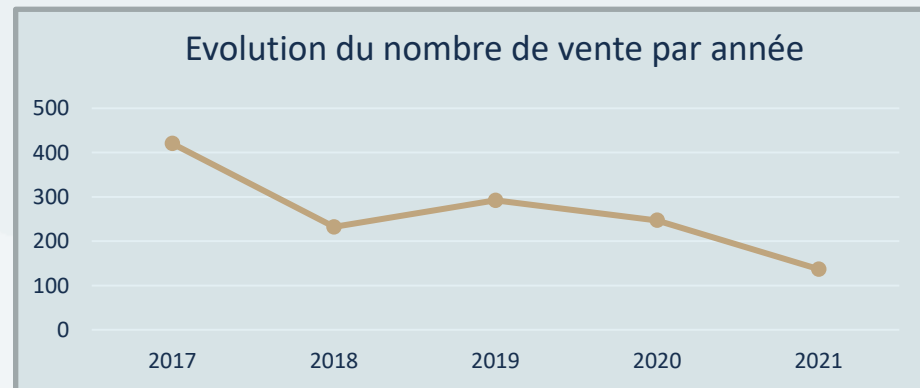
* **SIRENE** : Système national d'identification et du répertoire des entreprises et de leurs établissements, géré par l'INSEE

Analyse statistique : Marché immobilier

	2008	2013	2013	ville
Logements vacants en %	4,6	1,3	4,5	dives-sur-mer
	1,6	1,9	1,9	Cabourg
	2,1	1,7	2,8	Houlgate

	2008	2013	2013	ville
Résidences secondaires et logements occasionnels en %	33,8	40,8	39,9	dives-sur-mer
	79,4	80,1	79,7	Cabourg
	77,5	78,2	78,8	Houlgate

INSEE



Base de données DVF : Demandes de valeurs foncières

- 56,4 % de résidences principales, 39,2 % de logements secondaires et 4,4 % de logements vacants → Un taux de vacance faible, symbole d'un marché tendu.
- Seulement 61 logements privés vacants depuis plus de 3 ans.
- Développement important des logements secondaires, depuis les années 2000, entraine une hausse des prix de l'immobilier qui complique l'accession à la propriété de la population locale.
- Les résidences secondaires ne sont plus limitées au quartier de Port Guillaume
- Diminution du nombre de vente
- le prix m2 moyen des appartements est estimé à 3 773 € (avec une fourchette allant de 2 160 € à 5 665 €). En ce qui concerne les maisons, le prix m2 moyen est à 3 257 € (avec une fourchette allant de 1 864 € à 4 891 €)
- Périers-en-Auge : Prix m2 moyen Maison 2 735 € (de 2 248 € à 3 764 €)
- Cabourg Prix m2 moyen Maison 4 255 €, de 2 465 € à 5 695 €



- Une offre touristique à développer
- Volonté de mettre en valeur l'identité de la ville
- Un parcours découverte à conforter
- Déséquilibre entre la population présente toute l'année et les touristes se rendant dans les résidences secondaires.
- Durée des locations AIRBNB : 46% pour 2 jours, 22% pour un jour, 13% pour 3 jours → Une grande majorité de court séjours
- L'Office de tourisme intercommunal à comptabilisé, en 2021, 27 136 visiteurs ayant franchis la porte des différents bureaux répartis sur le territoire de Normandie Cabourg Pays d'Auge.
 - Le bureaux de Dives-sur-Mer a observé, en 2021, une hausse des demandes de +22% par rapport à 2020
 - 42% de Franciliens, 29 % de Normands , 7 % des Hauts-de-France et les étrangers restent peu nombreux

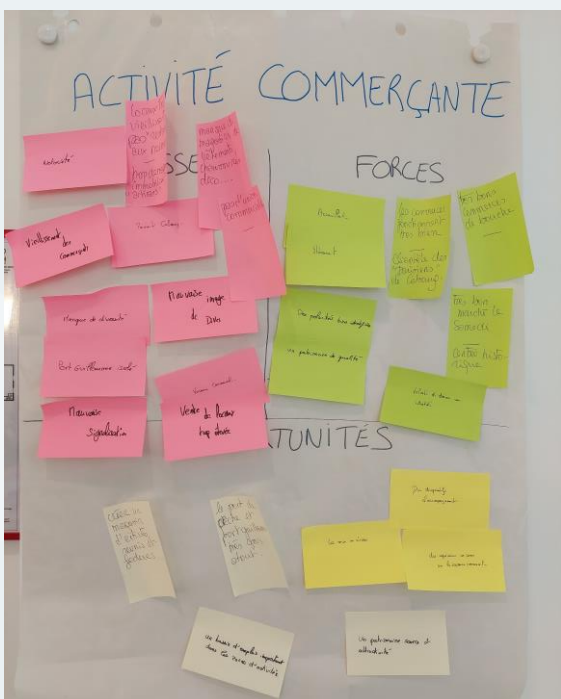
Entretiens avec les acteurs du territoire

Tables rondes – Ateliers participatifs

Objectif: Nourrir le diagnostic urbain, en recueillant auprès de différents acteurs locaux, le plus d'avis sur la perception de la ville.

Ateliers prévus :

- Acteurs du développement économique
- Services et élus
- Acteurs du marché immobilier → Table annulée par manque de participants → Entretiens à réaliser
- Partenaires sociaux → Table annulée par manque de participants → Entretiens à réaliser



Méthodologie :

- 4 Thématiques → **Activité commerciale** / **Cadre de vie**, **Espaces publics** / **Mobilités** / **Tourisme**
- Écriture des idées sur post-it et classement selon 3 catégories → **Faiblesses** / **Forces** / **Opportunités**
- Reprise de chaque idée à l'oral et discussion

JEUDI 23 Juin 2022 : Acteurs du développement économique : de 10h à 12h, 3 participants

- Sandrine LEBARON : élue en charge du commerce et du tourisme, commerçante à Cabourg (décoration), habite en centre-ville de Dives
- Michaël BLOUIN : responsable d'équipe territoriale du pays d'Auge CMA
- Julien OSMONT : chargé du développement économique à la NCPA

→ Discussion autour des 4 thématiques, puis hiérarchisation des enjeux exprimés

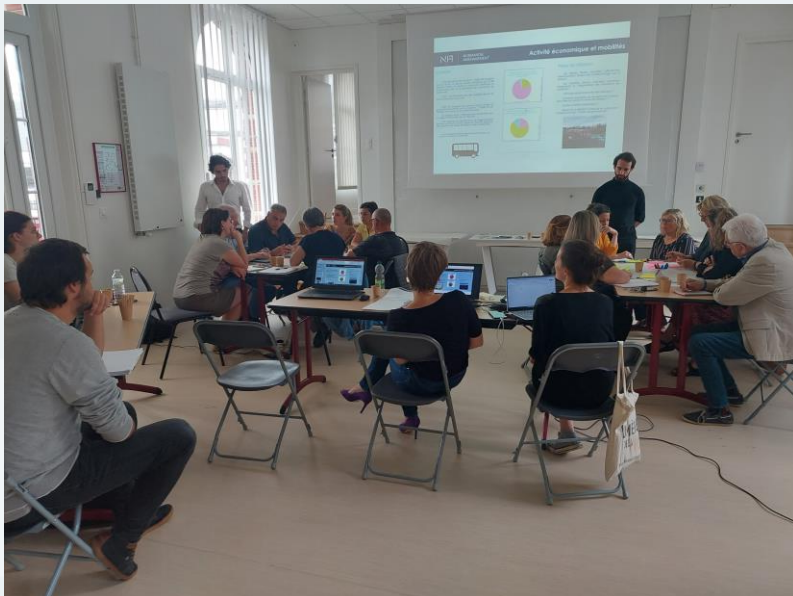
Conclusion : priorisation des enjeux

- **TOURISME :**
 - Renforcer l'identité de la ville
 - Créer un récit territorial qui se nourrit de l'identité de la ville, de sa mémoire collective et qui puisse s'incarner dans de multiples aspects de la ville : signalétique, esthétique, mise en valeur de certains lieux etc.
 - Améliorer la signalétique
- **ESPACES PUBLICS :**
 - Revégétaliser certains lieux et notamment le centre-ville pour plus de convivialité et d'esthétique
 - Développer un plan de mobilier urbain et d'usages des espaces publics
- **COMMERCE :**
 - Refaire vivre les réseaux de commerçants : associations, événements, appui organisation du réseau
- **MOBILITÉS :**
 - Développer une réflexion sur les transports en commun
 - Recréer des connexions entre les quartiers
 - Recréer des circuits touristiques



JEUDI 23 Juin 2022 : Élus et services techniques : de 13h30 à 15h30

- Belle représentation des services de la commune (élus, adjoints, responsable de service, directrice du CCAS, ...)
- 15 Participants répartis en 2 tables
- Des constats partagés entre les 2 tables
- 4 thématiques : 4 Tableaux synthèses



TOURISME ET PATRIMOINE

FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS
- Le beffroi et la médiathèque - Dynamique de conservation du patrimoine ouvrier : rénovation du beffroi et association de mémoire ouvrière "Un fleuve pour la liberté, la Dives" - Cinéma associatif en centre-ville - Beaucoup d'associations et de bénévoles - Offre culturelle importante - Comité des fêtes actif avec beaucoup d'animations	LA SIGNALISATION - Patrimoine mal indiqué, difficilement identifiable même pour les habitants - L'Office de tourisme est mal indiquée - Difficulté à ce que la population divaise participe et s'approprie les événements LES ÉQUIPEMENTS - Pas de parc familial qui permet aux habitants de se rencontrer et de passer un moment plutôt que de se promener seulement. - Patrimoine important pour la Ville mais manque de moyens d'entretien	LES CIRCUITS - Parcours touristique au départ du beffroi : parcours d'histoire ouvrière aménagé et pensé pour pouvoir se scinder en 2 - Créer un parcours culturel LES AMÉNAGEMENTS - Installer un kiosque au parc de la Roseaie pour des manifestations musicales - Installation de bancs sur l'espace public - Le Port Guillaume, levier de développement touristique et économique L'IDENTITÉ - Faire connaître l'histoire de la ville - Fêtes de Guillaume à valoriser

→ **Entretiens avec les acteurs du marché immobilier**

- 22/06/22 : échange avec 2 agences immobilières du centre-ville de Dives-sur-Mer (L'agence du port et la forêt)
- « Beaucoup d'achats, pour louer par la suite. Augmentation du nombre d'acheteurs et diminution du nombre de bien : problème global, qui ne touche pas que Dives-sur-Mer »
- « Les Parisiens poussent les locaux loin des côtes. Les locaux ne vendent plus, car ils savent qu'ils ne retrouveront pas de bien. »
- Entretien à réaliser avec les agences de Cabourg (rdv le 11/07) et des notaires

→ **Entretiens à réaliser avec les partenaires sociaux (CCAS...)**

- Rencontre avec Mme Buhot du CCAS lundi dernier : transmission de contact et échange sur l'étude
- Rdv avec la CAF mardi 12/07
- Echange en cours avec d'autres acteurs pour organiser des rdv

Entretiens avec les acteurs du territoire

Diagnostic en Marchant – Balade urbaine

- **Objectif** : Recueillir des photos accompagnées de légendes issues des échanges entre les différents Participants
 - **6 Thématiques** :
 - Espaces publics et aménagement des voiries
 - Continuités, ruptures et cheminements piétons commerciaux
 - Aménagements verts
 - Sécurité, perception positive/négative, ambiance générale
 - Sensible (odeurs, bruits, lumière...)
 - Usages (comportements usagers ?)
 - **Déroulé** : Présentation/explication, Balade urbaine (parcours de 1h30), Restitution et commentaire des photos prises
 - **Participants** : élus et référents de quartier
- Prolongement possible de la démarche, dans l'été, par les référents de quartiers



MERCREDI 29 Juin 2022 de 14h à 17h :

- Participants : élus et référents de quartiers (port Guillaume, libération, centre-ville)

VILLE DE DIVES-SUR-MER

BALADE URBAINE

Adressez-nous vos photos !

- Via le QR Code si vous possédez une adresse Gmail
- Par mail si vous ne possédez pas d'adresse Gmail : etude.dives-sur-mer@gmail.com

Pour plus d'informations sur l'étude : democratie-directe@dives-sur-mer.fr

Retrouvez l'ensemble des photos de la balade urbaine :




Logos: Petites villes de Normandie, Dives-sur-Mer, SOIHA, LDV, NFA, NORMANDIE AMÉNAGEMENT





- lieu dédié à l'animation l'été
- conflit sécurité entre écoles et circulation
- manque de visibilité de l'entrée de ville historique
- possible aménagement type rond point : adoucir l'arrivée de ville et inciter à découvrir le centre-ville historique



- conserver et développer les espaces verts et les installations provisoires de l'été en lien avec les besoins des habitants



- manque de visibilité du village depuis l'espace public : problématique de copropriété



- circulation et stationnement problématique, manque d'aménagements (poubelles/cendrier)
- circulation apaisée durant l'été, voirie interdite le V/S/D



- conflit usage circulation
- étude en cours de circulation pour diminution du parking et piétonniser le devant de l'église pour rendre le parvis de l'église aux piétons/vélos
- manque d'équipements (bancs/tables pique nique/poubelles)

Commentaires recueillis



- Halle marché : très fréquentée durant le marché, rénovation prévue au cours du mandat
- Place du marché (22 ans) rénovation des alentours (halle au poisson, ancien monoprix) souhaitées
- Absence de continuité piétonne pour l'accès aux commerces situés sous les arcades. Manque de clarté et d'attrait.

- stationnement devant les magasins pour achat rapide, ce qui bloque la rue
- commerces qualitatifs de bouche dans la rue commerçante. Les habitants se déplacent pour les commerces de bouche



Etapes suivantes

- **Phase 2 : Diagnostic économique : commerce et artisanat**
- **Phase 3 : Préconisations**
- **Phase 4 : Plan d'actions**

Phase 2 : Diagnostic économique : commerce et artisanat

Une analyse multicritère reposant sur :

1. **Une enquête** auprès des chefs d'entreprises sous forme de questionnaire : questionnaires donnés en main propre aux commerçants du centre-ville, du port et de la rue Général de Gaulle, entre le 22/06 et le 28/06
→ 24 réponses sur 58 questionnaires distribués
→ Confirme les premières conclusions du diagnostic et mets en lumière les besoins des commerçants.
1. **Des entretiens qualitatifs** avec un échantillon de 10 commerçants et artisans pour obtenir une représentation et une vision sensible de leur activité professionnelle
3. **Une enquête auprès des consommateurs** pour identifier leurs attentes par le biais d'un micro-trottoir consommateurs
4. **Un diagnostic de l'environnement urbain et du fonctionnement global de la commune** → en cours
5. **Un Complément d'analyse comparative du marché immobilier** → en cours

Phase 3 : Préconisations

Proposer un projet de revitalisation du territoire communal portant sur une **programmation participative** permettant de proposer des scénarii de revitalisation / restructuration

- Constitution préalable de groupes de travail (personnes déjà rencontrées dans le cadre des entretiens)
- 2 thématiques / 2 ateliers de programmation participative / sujets locaux (quelle synergies entre les commerçants?
Carte des commerçants ...)

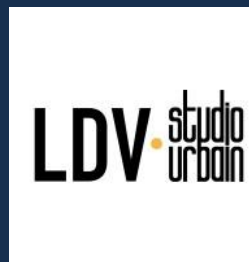
Phase 4 : Plan d'actions

Élaboration de fiches actions par secteurs prioritaires

- **Prochaine réunion : COPIL le Jeudi 15 Septembre à 10h**



NORMANDIE
AMÉNAGEMENT



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

TERRITOIRES EN NORMANDIE

MERCI DE VOTRE ATTENTION





NORMANDIE
AMÉNAGEMENT

LDV studio
urbain

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
TERRITOIRES EN NORMANDIE

MISSION D'ETUDE PRE OPERATIONNELLE DE REVITALISATION Ville de Dives sur Mer



COPIL du 15 Septembre 2022

Ordre du jour

Présentation de la mission

Restitution de la Phase 1 : Diagnostic général du territoire

Avancée de la phase 2 : Diagnostic économique : commerce et artisanat

Mise en place des phases 3 et 4



Contexte

- Programme « **Petites villes de demain** »

Enjeu de la mission

- Garantir la **pérennité des activités économiques** de la commune et leur préservation face aux dysfonctionnements qui pourraient être constatés à l'échelle du territoire communal

Objet de la mission

- Identifier les caractéristiques et les **potentiels du territoire** en termes d'**artisanat et de commerce**
- Mettre à disposition des **outils d'aide à la décision** pour la mise en place de **stratégies de développement économique local**

Organisation de la mission

Phase 1 – Diagnostic général

Phase 2 – Diagnostic économique : commerce et artisanat

Phase 3 – Préconisations

Phase 4 – Proposition d'un plan d'action et conclusion

Phase 1 : Diagnostic général du territoire

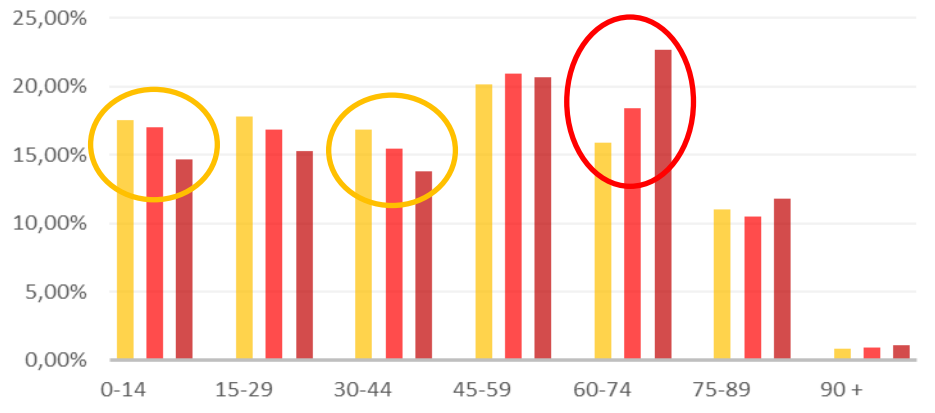
1. Analyses statistiques et étude des données et études en cours sur Dives-sur-Mer
2. Entretiens avec les acteurs du territoire :
 - ✓ L'organisation de tables rondes
 - ✓ Un diagnostic en marchant

Analyse statistique et étude des données et études en cours sur Dives-sur-Mer

Quelques données de cadrage

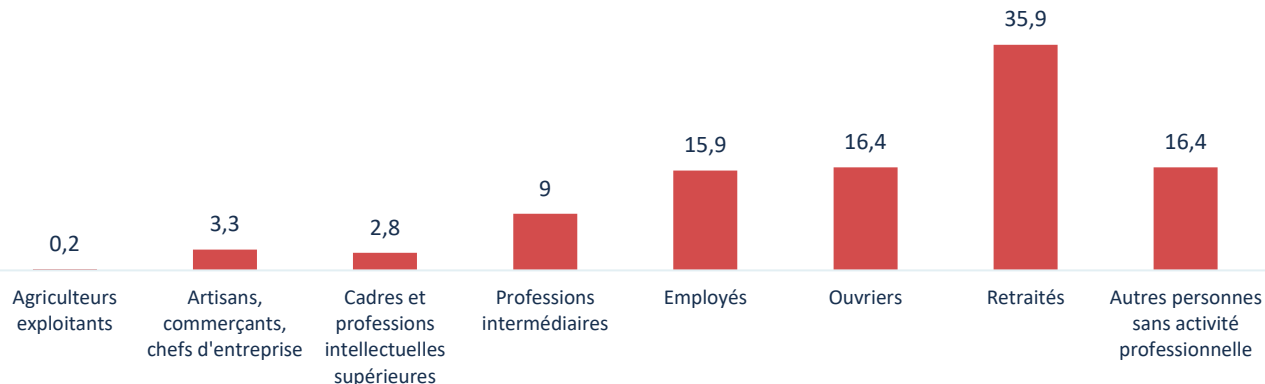


Evolution âge de la population entre
2008 et 2018



- 5411 habitants en 2018 : Une population en baisse.
- Une baisse du nombre de famille
- Une majorité d'employés et d'ouvriers parmi les actifs
- Faible part des cadres et professions intellectuelles supérieures

Répartition de la population en fonction de la catégorie socio-
professionnelles en 2018

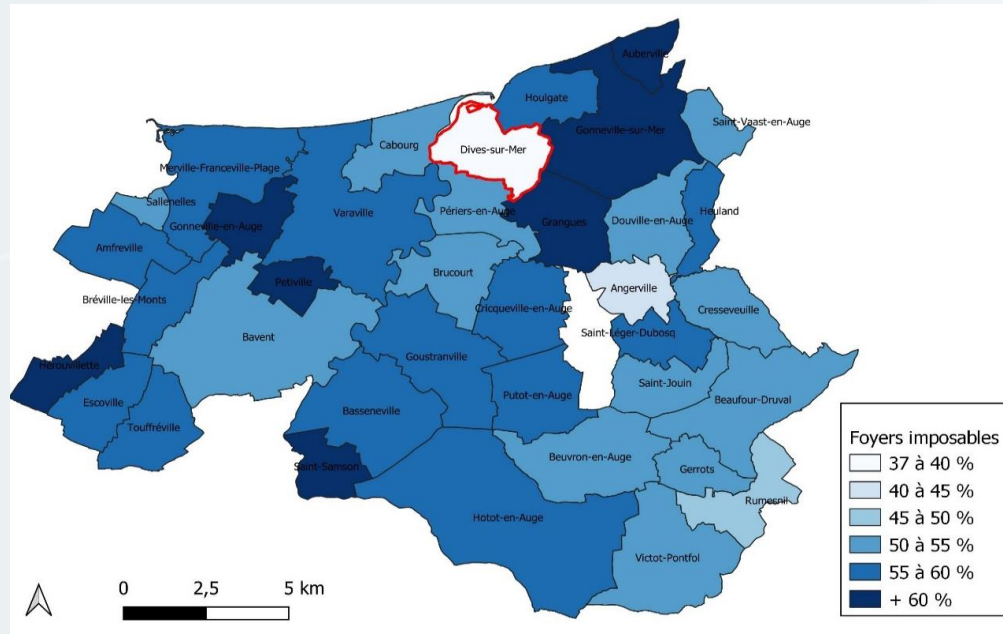


- Vieillessement de la population : Plus d'un tiers de la population à plus de 60 ans.
- Près de la moitié des retraités est en situation de fragilité

	Indicateur de fragilité socio-économique	Retraités avec indicateur de fragilité >3	Nombre de retraités	% total des retraités RG
Dives-sur-Mer	3.7	839	1684	49.8 %
Cabourg	3.3	719	1634	44.0 %
Houlgate	3.3	338	776	43.5 %
Amfreville	2.5	87	294	29.6 %
Bavent	2.7	131	407	32.9 %
Dozulé	4	258	470	54.9 %
Ranville	2.8	188	559	33.6 %

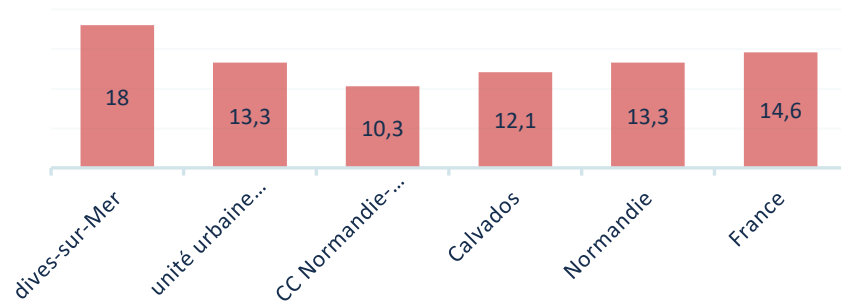
- **Indicateur de fragilité socio-économique des retraités** : 3 critères sont pris en compte . Sont considérés comme « fragiles » les retraités qui obtiennent supérieur ou égal à 3 .

identifiant indicateur	Nom indicateur	Composition	Type de scoring	Poids du scoring
IC1	Fragilité socio-économique	Tranche d'âge	de 55 ans à 64 ans	0
			de 65 ans à 69 ans	1
			de 70 ans à 79 ans	2
			80 ans et plus	4
		Retraités exonérés de la CSG	Non exonéré	0
			Exonéré	4
		Bénéficiaires d'une pension de réversion	Non bénéficiaire	0
			Bénéficiaire	3

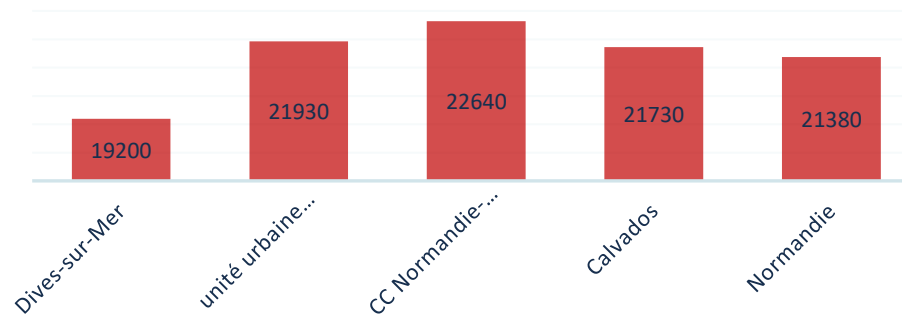


- Les habitants gagnent en moyenne 1 880 € nets par mois
- 40 % de foyers imposables
- Le taux de pauvreté de Dives-sur-Mer est supérieur à celui de la Communauté de Communes : **18% contre 10,3%**, (15% à Dozulé)
- Faible capacité financière de la population locale

Taux de pauvreté * en 2019 en %



Médiane du revenu disponible par UC (en euros) en 2019

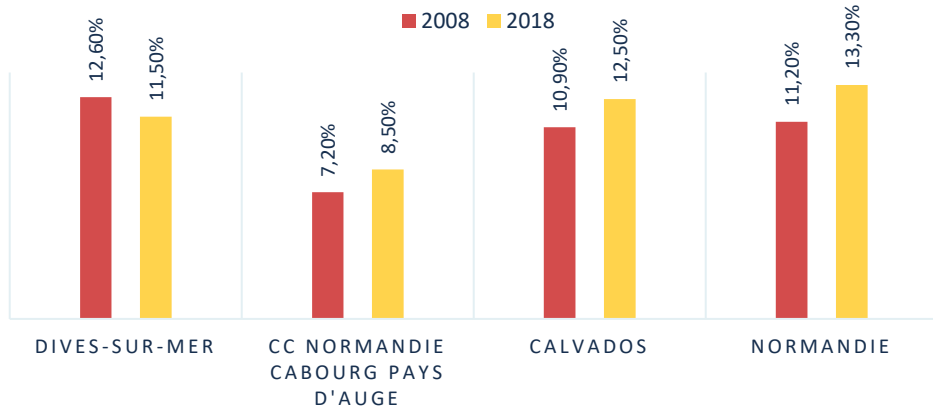


Unité urbaine de Dives-sur-Mer : 24 communes le long du littoral de Merville Franceville jusqu'à Pennedepie

unités de consommation = UC (1 UC = premier adulte du ménage ; 0,5 UC = autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC = enfants de moins de 14 ans.)

Taux de pauvreté : taux de personne vivant sous le seuil de pauvreté, fixé par convention à 60 % du niveau de vie médian de la population.

TAUX DE CHÔMAGE ENTRE 2008 ET 2018



- Un taux de chômage de 11,5 % en baisse (-1,1 pt depuis 2008)
- Le taux de chômage demeure élevé en comparaison au taux mesuré sur la Communauté de Communes
- Le chômage touche particulièrement les jeunes divais : 27,1 % chez les 15-24 ans

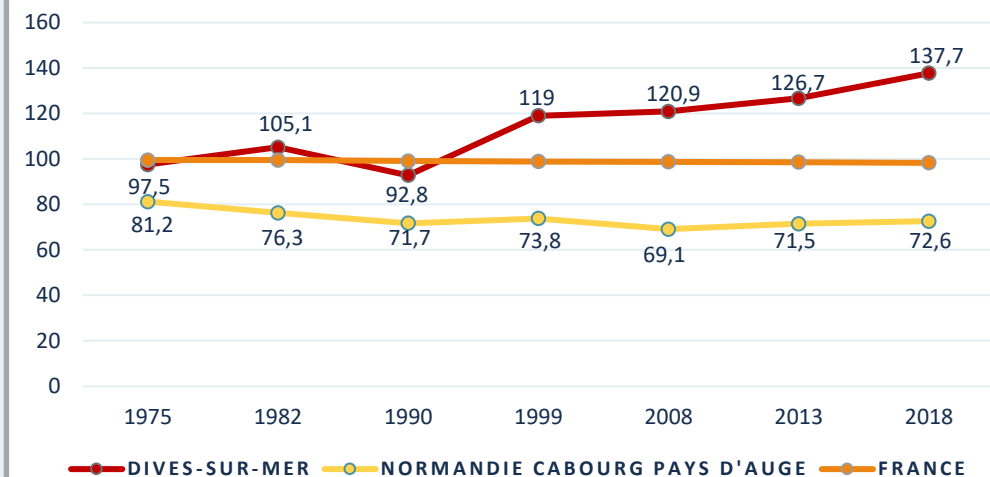
- Indicateur de concentration d'emploi de 137,7

→ supérieur à 100 et en augmentation

→ Dives-sur-Mer est un pôle d'emploi du Calvados

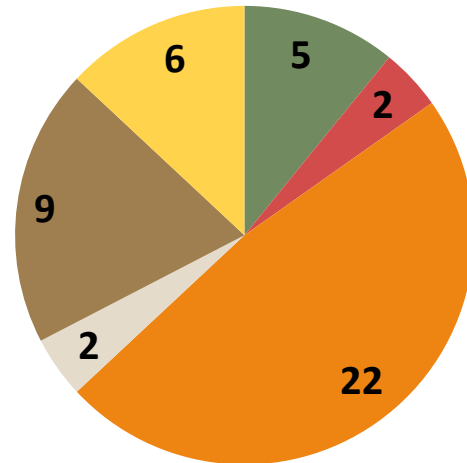
- **indicateur de concentration d'emploi** : mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi.

INDICATEUR DE CONCENTRATION D'EMPLOI



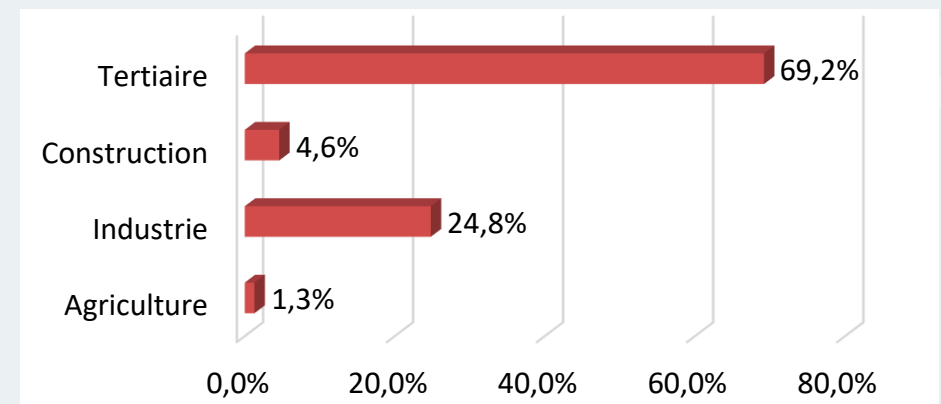
NOMBRE D'ENTREPRISES CRÉES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ EN 2021

- Industrie manufacturière, industries extractives et autres
- Construction
- Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration
- Activités immobilières
- Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien
- Autres activités de services

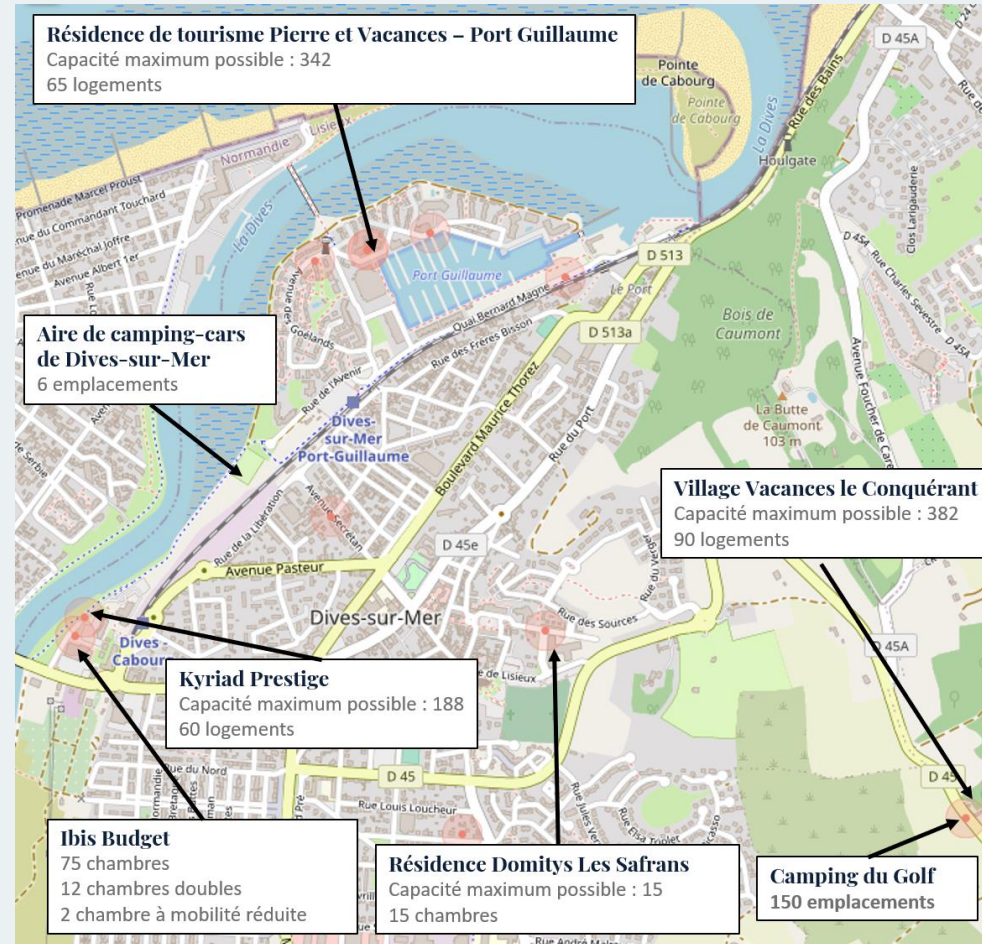


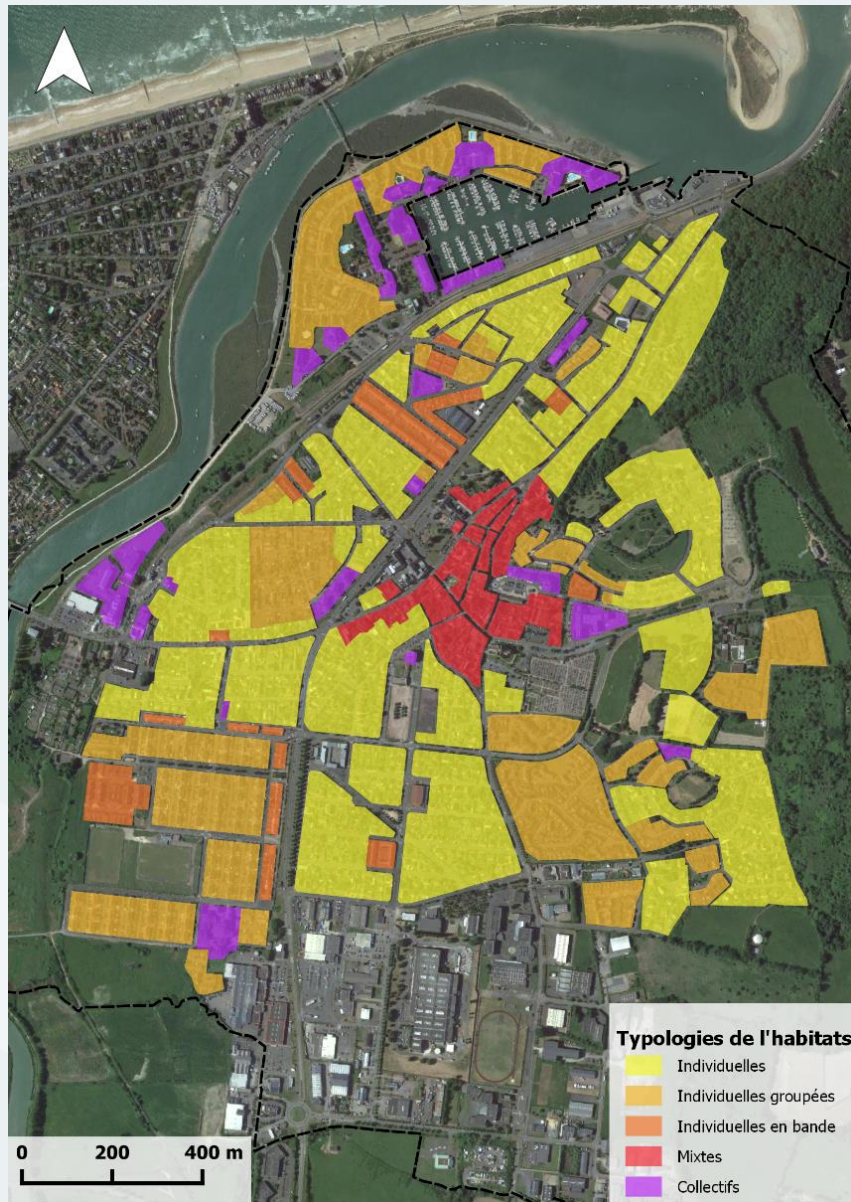
- Un secteur tertiaire dominant et un secteur industriel important en lien avec l'histoire de Dives-sur-Mer : savoir-faire spécifiques et techniques (EX : **Howmet SAS, gros employeurs, produit des composants de moteurs d'avions et turbines à gaz industrielles au niveau mondial**)

- 1018 établissements actifs dont 864 établissements sièges
- **Majorité de petites entreprises** : 74.3% des établissements actifs en 2018 qui emploie 1 à 10 salariés
- **Bonne dynamique de création d'entreprises.** En 2021, 46 nouvelles entreprises créées



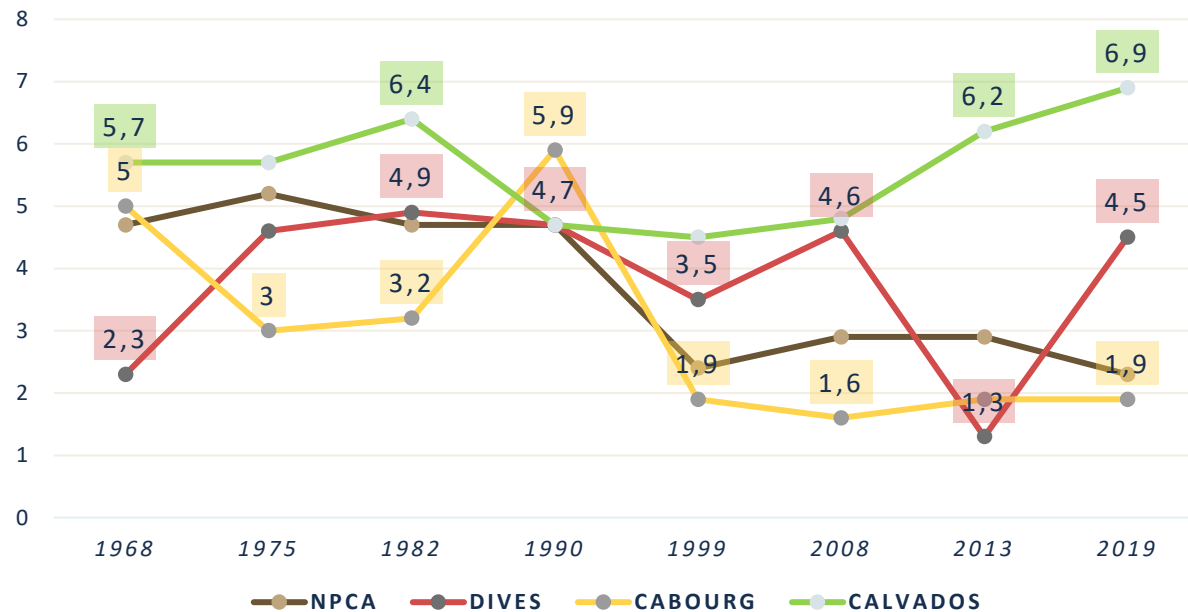
- Une offre d'hébergement touristique : Hôtels, appartements, chambres d'hôtes, villages de vacances, aires de camping
- Déséquilibre entre la population présente toute l'année et les touristes.
- Augmentation de Population en été de environ +7600 hab
- Durée des locations AIRBNB : 46% pour 2 jours, 22% pour un jour, 13% pour 3 jours
→ Une grande majorité de court séjours



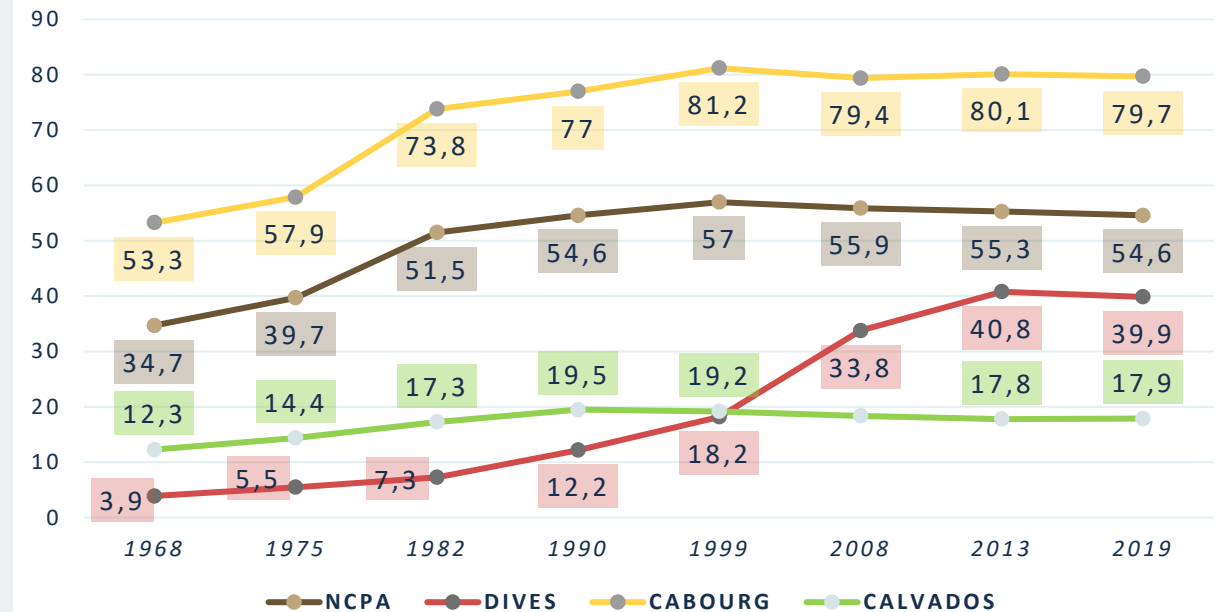


- Un centre-bourg ancien à forte valeur patrimoniale
- Une majorité de logements individuels et peu de logements collectifs
- Des cités ouvrières à valeur patrimoniale à préserver
- Rupture de la continuité urbaine : le Bv Maurice Thorez + la voie de chemin de fer
- Des entrées de villes industrielles et commerciales
- Port de plaisance de Dives-Cabourg-Houlgate : un quartier de résidences de loisirs et de résidences secondaires

% LOGEMENTS VACANT



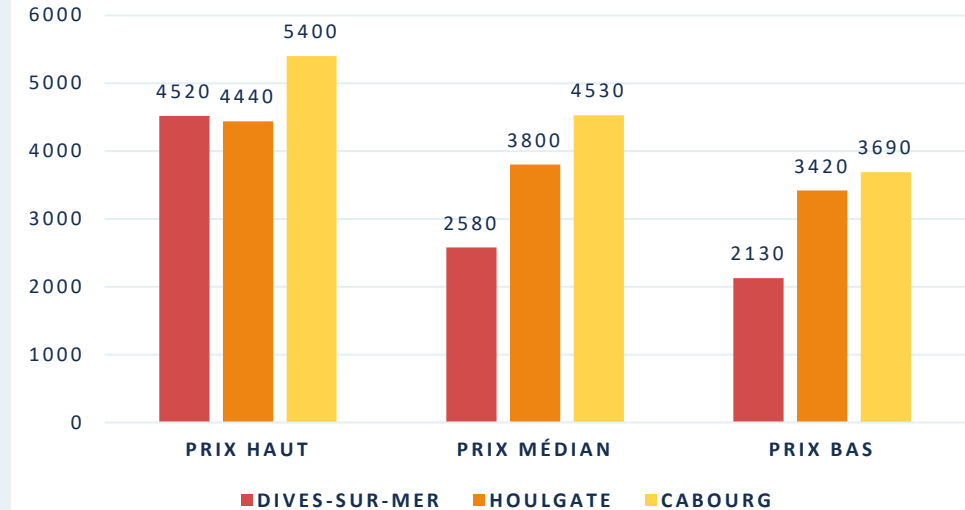
% RÉSIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS OCCASIONNELS



- 56,4 % de résidences principales, 39,2 % de logements secondaires et 4,4 % de logements vacants → Un taux de vacance faible, symbole d'un marché tendu.
- Développement important des logements secondaires, depuis les années 2000, entraîne une hausse des prix de l'immobilier qui complique l'accession à la propriété de la population locale.
- Le marché de la résidence secondaire est en nette progression à Dives-sur-Mer, d'autant plus avec la pénurie de biens dans les communes voisines

- Depuis 2 ans, augmentation des prix de 15~20% du m2, mais depuis quelque mois le marché se stabilise
- Les évolutions du marché sont rapides et imprévisible, une analyse est valable seulement à un instant t.
- Marché très tendu : tendances difficiles à déterminer dû au nombre faible de vente
- Pas d'offre de location à l'année / Pas d'offre de terrain
- Pas de logements neuf , une quasi-totalité de logement ancien
- Manque de bien sur le marché et particulièrement de bien de plus de 3 pièces.
- La majorité des acquéreurs sont en recherche d'une résidence secondaire
- Majorité des ventes : des appartements dans le secteur du port et des maison dans les secteurs de la gare et du stade.

PRIX AU M2 POUR LA PÉRIODE D'OBSERVATION DE
JANVIER 2022 À MARS 2022



Orpi

A VENDRE - Réf : B-E2BXIT - DIVES SUR MER

Maison Dives Sur Mer 3 pièce(s) 80 m2

221 000 €

Honoraires à la charge du vendeur

DESRIPTIF

DIVES SUR MER dans un quartier calme à 1 km du centre ville et 2,5 km de la mer MAISON en exposition SUD-OUEST comprenant au rez-de-chaussée une entrée, un séjour-salon de 26m², une cuisine séparée aménagée, une salle d'eau et un WC indépendant. A l'étage un palier desservant deux chambres. Un sous-sol. Un garage Jardin clos et arboré



INFORMATIONS GÉNÉRALES

MITOYENNÉTÉ 2 CÔTÉS
PLAIN-PIED NON
NOMBRE ÉTAGES 1
ANNÉE CONSTRUCTION 1928
SURFACE 80 m²
ASSAINISSEMENT TOUT À L'ÉGOUT

AGENCEMENT INTÉRIEUR

NOMBRE PIÈCES 3
CHAMBRES 2
SURFACE SÉJOUR 26,50 m²
EXPOSITION SÉJOUR SUD OUEST
CHAMBRE RDC NON
TYPE CHAUFFAGE INDIVIDUEL
MODE CHAUFFAGE GAZ DE VILLE
CUISINE INDÉPENDANTE, AMÉNAGÉE ET ÉQUIPÉE
SALLE(S) DE BAINS 0
SOUS-SOL
SALLE(S) D'EAU 1

AGENCEMENT EXTÉRIEUR

NOMBRE BALCONS 0
SURFACE TERRAIN 150 m²
NOMBRE PLACES PARKING 1
NOMBRE GARAGES/BOX
NOMBRE DE TERRASSES 0

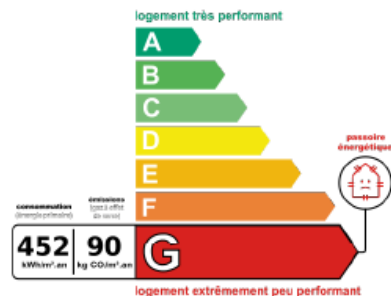
ASPECTS FINANCIERS / COPRO

TAXE FONCIÈRE 878 €
CHARGES FORFAITAIRES
NB LOTS COPROPRIÉTÉ 4
CHARGES ANNUELLES (ALLUR)
PROCÉDURES Pas de procédure en cours

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

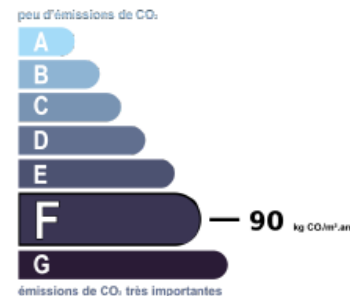
SURFACE 80 m²
SURFACE SÉJOUR 26,50 m²
VUE MER NON
ÉTAGE
EXPOSITION SUD-OUEST
CHAMBRE RDC NON
SALLE(S) D'EAU 1

CLASSE ÉNERGIE



Logement à consommation énergétique excessive : classe G. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 2300€ et 3160€ au 01/01/2021 (abonnement compris)

CLASSE G.E.S



Beaucoup de logement en DPE F ou G :

- Prix des travaux élevé
- Maisons ouvrières mitoyennes, donc copropriété
- Interdiction de louer à L'année.



Entretiens avec les acteurs du territoire

Retour sur le Diagnostic en Marchant



VILLE DE DIVES-SUR-MER

BALADE URBAINE

Adressez-nous vos photos !

- Via le QR Code si vous possédez une adresse Gmail
- Par mail si vous ne possédez pas d'adresse Gmail : etude.dives.sur.mer@gmail.com

Pour plus d'informations sur l'étude : democratie-directe@dives-sur-mer.fr

Retrouvez l'ensemble des photos de la balade urbaine :

MERCREDI 29 Juin 2022 de 14h à 17h

- **Objectif** : approche sensible du territoire communal, principalement le centre-bourg
- **Méthodologie** : Recueillir des photos accompagnées de légendes issues des échanges entre les différents Participants
- **Déroulé** : Présentation/explication, Balade urbaine (parcours de 1h30), Restitution et commentaire des photos présent
- **6 Thématiques** :
 - Espaces publics et aménagement des voiries
 - Continuités, ruptures et cheminements piétons commerciaux
 - Aménagements verts
 - Sécurité, perception positive/négative, ambiance générale
 - Sensible (odeurs, bruits, lumière...)
 - Usages (comportements usagers ?)
- **Participants** : Élus et référents de quartier (Port Guillaume, Libération, Centre-ville)

→ Prolongement de la démarche par les référents de quartiers





- Lieu dédié à l'animation l'été
- Conflit de sécurité entre écoles et circulation
- Manque de visibilité de l'entrée de ville historique
- Possible aménagement type rond point : adoucir l'arrivée de ville et inciter à découvrir le centre-ville historique

Parc de la Roseraie



- Conserver et développer les espaces verts et les installations provisoires de l'été en lien avec les besoins des habitants

Parc de la Roseraie



- Manque de visibilité du village d'art depuis l'espace public (problématique de copropriété)

Village d'art



- Circulation et stationnement problématiques, manque d'aménagements (poubelles/cendrier)
- Circulation apaisée durant l'été, voirie interdite le V/S/D

Rue Gaston Manneville



- Conflit usage circulation
- Étude en cours de circulation pour diminution du parking et pour rendre le parvis de l'église aux piétons/vélos
- Manque d'équipements (bancs/tables pique-nique /poubelles)

Notre Dame de Dives

Commentaires recueillis



- Halle marché : très fréquentée durant le marché, rénovation prévue au cours du mandat
- Place du marché un peu défraîchi, rénovation des alentours souhaitée (halle au poisson, ancien monoprix)
- Absence de continuité piétonne pour l'accès aux commerces situés sous les arcades. Manque de clarté et d'attrait.

Place de la République

- Stationnement devant les magasins pour achat rapide, ce qui bloque la rue
- Commerces qualitatifs de bouche dans la rue commerçante. Les habitants se déplacent pour les commerces de bouche

Rue Paul Canta



Entretiens avec les acteurs du territoire

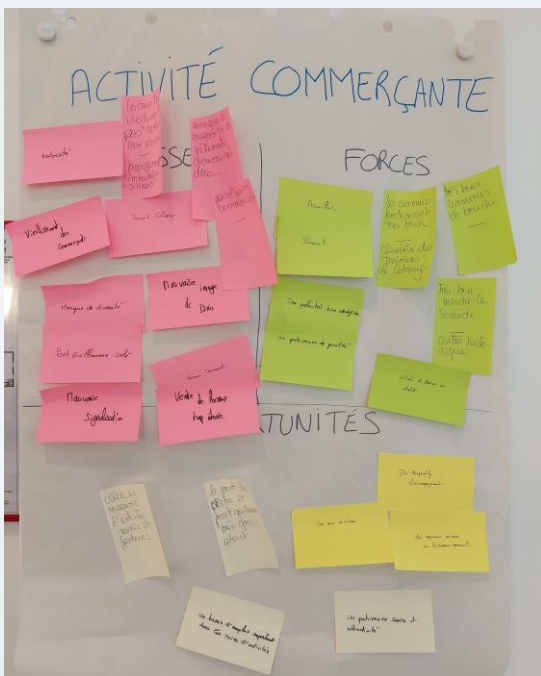
Retour sur les Tables rondes



Objectif: Nourrir le diagnostic urbain, en recueillant auprès de différents acteurs locaux, le plus d'avis sur la perception de la ville.

4 Ateliers prévus :

- **Acteurs du développement économique**
- **Services et élus**
- **Acteurs du marché immobilier** → Table annulée par manque de participants → Entretiens individuels avec les acteurs
- **Partenaires sociaux** → Table annulée par manque de participants → Entretiens individuels avec les acteurs



Méthodologie :

- **4 Thématiques** → **Activité commerciale / Cadre de vie, Espaces publics / Mobilités / Tourisme**
→ *Thématiques leviers du renouvellement urbain*
- **Écriture des idées sur post-it et classement selon 3 catégories** → **Faiblesses / Forces / Opportunités**
- **Reprise de chaque idée à l'oral et discussion**

JEUDI 23 Juin 2022 : Acteurs du développement économique : de 10h à 12h, 3 participants

- Sandrine LEBARON : élue en charge du commerce et du tourisme, commerçante à Cabourg (décoration), habite en centre-ville de Dives
- Michaël BLOUIN : responsable d'équipe territoriale du pays d'Auge CMA
- Julien OSMONT : chargé du développement économique à la NCPA

→ Discussion autour des 4 thématiques, puis hiérarchisation des enjeux exprimés

→ Des enjeux qui confortent les préconisations données en 2017 par la CCI

Conclusion : priorisation des enjeux

- **TOURISME :**
 - Renforcer l'identité de la ville
 - Créer un récit territorial qui se nourrit de l'identité de la ville, de sa mémoire collective et qui puisse s'incarner dans de multiples aspects de la ville : signalétique, esthétique, mise en valeur de certains lieux etc.
 - Améliorer la signalétique
- **ESPACES PUBLICS :**
 - Revégétaliser certains lieux et notamment le centre-ville pour plus de convivialité et d'esthétique
 - Développer un plan de mobilier urbain et d'usages des espaces publics
- **COMMERCES :**
 - Refaire vivre les réseaux de commerçants : associations, événements, appui organisation du réseau
- **MOBILITÉS :**
 - Développer une réflexion sur les transports en commun
 - Recréer des connexions entre les quartiers
 - Recréer des circuits touristiques



JEUDI 23 Juin 2022 : **Élus et services techniques** : de 13h30 à 15h30

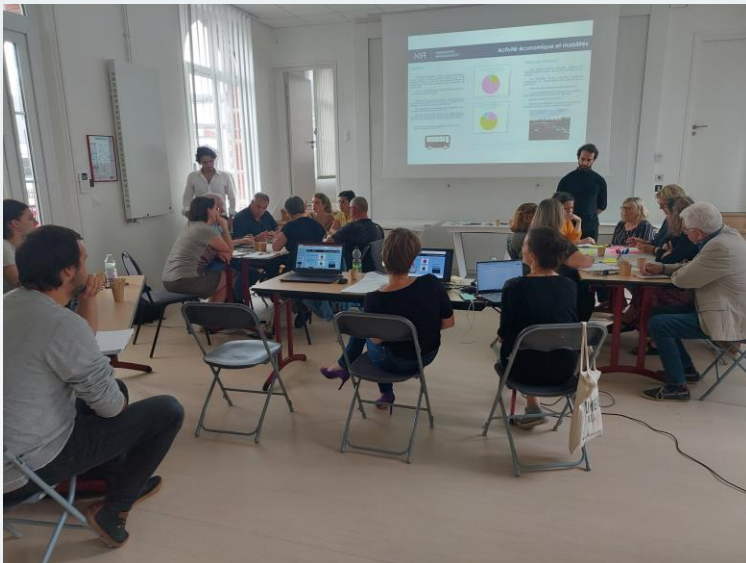
→ Belle représentation des services de la commune (élus, adjoints, responsable de service, directrice du CCAS, ...)

→ 15 Participants répartis en 2 tables

→ Des constats partagés entre les 2 tables

→ 4 thématiques : 4 Tableaux synthèses

→ Cf. *Compte-rendu des tables-rondes*



ACTIVITÉS COMMERCANTES		
FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS
- Regroupement des commerces - Marché - Commerce l'année - Beaucoup de surfaces différentes - Commerce	ANIMATIONS Fermeture dominicale des cafés	LE MARCHÉ Communiquer sur les marchés,

TOURISME ET PATRIMOINE		
FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS
- Le beffroi et la médiathèque - Dynamique de conservation du patrimoine - Renovation association ouvrière "Liberté, la D" - Cinéma	LA SIGNALISATION Patrimoine mal indiqué,	LES CIRCUITS Parcours touristique au départ

MOBILITÉS		
FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS
- Profusion et gratuité du stationnement - Regroupement des commerces - Utilisation de l'augmentation - Service de t - CCAS pour fa	LES TRANSPORTS EN COMMUN Peu de bus et un seul axe :	LA GARE Développer une ligne vers

ESPACES PUBLICS / CADRE DE VIE		
FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS
- Triptyque intéressant : Campagne, mer, ville - De nombreux lieux culturels et commerces ouverts toute l'année - Importante offre d'associations - Ville aérée, beaucoup d'espace au sein de chaque quartier	SIGNALISATION - Pollution visuelle des publicités en entrée de ville IMAGE - Certains quartiers très stigmatisés ISOLEMENT - Solitude et isolement des	- Tiers-lieux pour regrouper les associations et créer du lien entre les structures - Revégétaliser certains quartiers pour faire évoluer leur image - Médiateur, agent de développement local, coach de quartier pour permettre de créer du lien au sein des quartiers et entre les quartiers de la ville.

Forces

marché du samedi
 grandes surfaces
 nombreux stationnements
 identité gourmande
 commerçants accueillants
commerces de bouche
 marché aux poissons
 ouverts toute l'année
qualité
 attractivité

Faiblesse

mauvaise image
 centre-ville assez chers
 boulevard maurice thorez
 panneaux publicitaires
 animations
 peu de lien
signalétique
 fermeture des commerces
 association de commerçants
 proximité grandes surfaces
diversité des commerces
 entrées de ville
 fermeture dominicale des cafés
 pas de repreneurs
 lisibilité centre-ville
 vieillissement

Opportunités

IDENTITÉ

- Complémentarités avec Cabourg
- Port de pêche / port Guillaume pas assez mis en valeur

CRÉER DES LIENS

- Recréer une union des commerçants
- Créer des lieux qui permettent aux gens de se rencontrer

MARCHÉ

- Communiquer sur les marchés, par exemple en faisant de la pub en entrée de ville

CRÉATION DE NOUVEAUX LIEUX

- Ouverture d'une ressourcerie à venir et d'une épicerie solidaire.
- Créer un lieu de rencontre : Magasin d'artistes, vente de création éphémère

GRANDES SURFACES

- Imaginer une complémentarité avec les grandes surfaces

BASSIN D'EMPLOI

- Elaborer une stratégie conjointe entre les commerçants pour capter le flux des travailleurs

Forces

service de transport ccas
augmentation des vélos
regroupement des commerces
stationnement

Faiblesse

signalisation
place de la voiture
véhicules des commerçants
problèmes de sécurité
transports en commun
parkings vélos
poids lourds en centre-ville
trottoirs non adaptés
manque de continuité

Opportunités

LA GARE

- Développer une ligne de train vers Deauville pour les scolaires
- Bâtir un pôle multimodal
- Gare en hiver : hors saison, développer d'autres usages

INTERMODALITÉS

- Zone cycliste/piétons en hypercentre
- Voitures électriques et vélos disponible par abonnement
- Plan d'autopartage

CHEMINEMENTS

- Créer un circuit Cabourg Dives pour les vélos, reliant le centre-ville et le port
- Requalifier le boulevard afin de créer une véritable ambiance d'arrivée en ville
- Voies larges : potentiel pour végétaliser et aménager des voies piétons et cyclables

LE RANCH

- Le parking du ranch est rarement plein

ÉQUIPEMENTS

- Communiquer sur les aides financières à la mobilité Responsable
- Création d'une navette entre port et centre-ville

Forces

cinéma
marché reconnu
office de tourisme mutualisé
offre culturelle
patrimoine ouvrier
dynamique de conservation
associations
offre qualitative
animations

Faiblesse

port office
de tourisme
village d'art
synergie
mutation maisons ouvrières
manque de fil conducteur
signalisation
vieillesse des associations
pas de parc familial
communication
attractivité

Opportunités

MARCHE

- Faire de la réussite du marché un levier de développement
- Créer un regroupement de commerçants

LA PORT

- Le Port levier de développement touristique et économique

IDENTITE

- Identité ouvrière à mettre en valeur
- Parcours touristique au départ du beffroi : parcours d'histoire ouvrière
- Evènement à prévoir dans le cadre du millénaire de guillaume (2027)
- Mise en valeur de l'Église
- Créer un parcours culturel
- Faire connaître l'histoire de la ville

AMENAGEMENTS

- Installer un kiosque au parc de la Roseraie pour des manifestations musicales
- Installation de bancs sur l'espace public

Forces

stationnements
offre médicale
commerces ouverts toute l'année
campagne mer ville
place de la république
politique de l'enfant
ambiance village
lieux culturels
associations
ville aérée

Faiblesse

signalisation
d'offre locative
vitesse automobile
espaces d'échanges
quartiers stigmatisés
logement des saisonniers
banc
manque de lien
isolement personnes âgées
publicités entrée de ville
résidences secondaires
végétalisation
aires de jeux
événementiel

Opportunités

NOUVELLE IMAGE

- Peindre les maisons pour créer une identité plus forte
- Rue Gaston Manneville : étendre les terrasses
- Piétonnisation saisonnière
- Revégétaliser la ville

CRÉER DES LIENS

- Tiers-lieux pour regrouper les associations et créer du lien entre les structures
- Médiateur, agent de développement local
- Mettre en valeur les associations et les commerçants

Thématique	Principaux enjeux
Activité commerciale	Créer du lien et de la communication ; Refaire vivre les réseaux de commerçants : union commerciale, événements...
Mobilités	Développer une réflexion sur les transports en commun Requalifier le boulevard Maurice Thorez : Recréer des connexions entre les quartiers
Tourisme / Patrimoine	Renforcer l'identité de la ville : Créer un récit territorial (Recréer des circuits touristiques) Améliorer la signalétique
Espace public / Cadre de vie	Revégétaliser la ville et notamment le centre-ville Développer un plan de mobilier urbain et d'usages des espaces publics

Etapes suivantes

- Phase 2 : Diagnostic économique : commerce et artisanat
- Phase 3 : Préconisations
- Phase 4 : Plan d'actions



Phase 2 : Diagnostic économique : commerce et artisanat

Une analyse multicritère reposant sur :

1. **Une enquête** auprès des chefs d'entreprises sous forme de questionnaire
→ analyse à finaliser
2. **Des entretiens qualitatifs** avec un échantillon de 10 commerçants et artisans pour obtenir une représentation et une vision sensible de leur activité professionnelle : → LDV studio urbain
3. **Une enquête auprès des consommateurs** pour identifier leurs attentes par le biais d'un micro-trottoir consommateurs : → LDV studio urbain
4. **Un diagnostic de l'environnement urbain et du fonctionnement global de la commune** → en cours
5. **Un complément d'analyse comparative du marché immobilier** → à finaliser

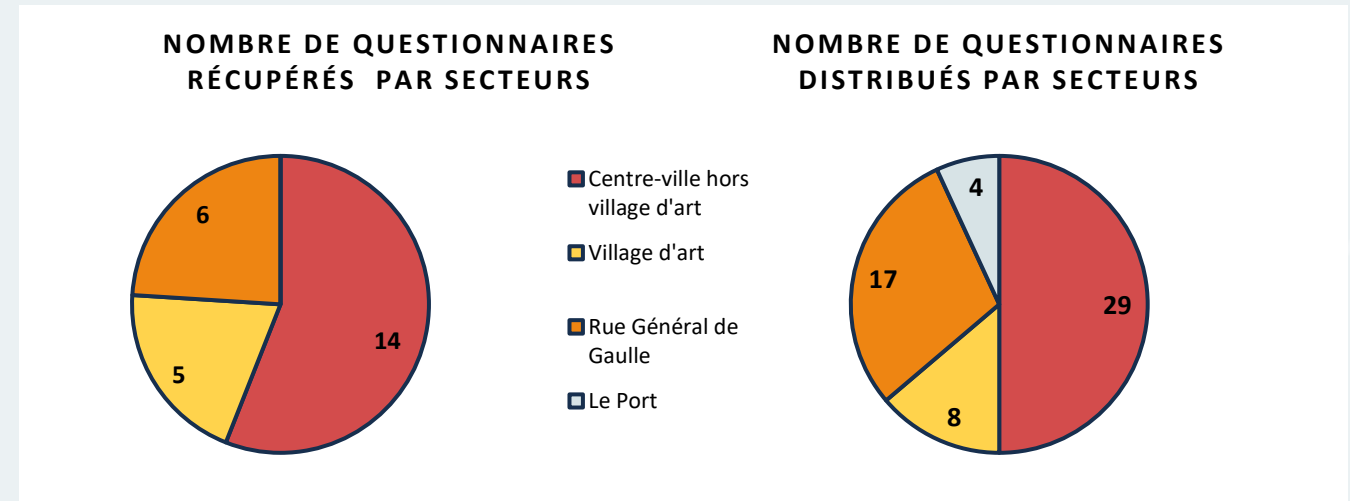
Objectif : impliquer et questionner les acteurs locaux pour avoir une approche qualitative à travers leur perception du territoire.

Méthodologie : questionnaires donnés en main propre aux commerçants du centre-ville, du port et de la rue Général de Gaulle, entre le 22/06 et le 28/06.

Contenu : 42 Questions organisé en 9 sous-parties :

- Vous et votre entreprise (nom, adresse, secteur d'activité...)
- Votre installation (année, raisons...)
- Votre équipe (nombre de salarié...)
- Votre activité (impact COVID, difficultés rencontrées...)
- Votre quartier (points forts, ambiances...)
- Votre clientèle (origine géographique, services proposés...)
- L'avenir de votre commerce (Rénovation, évolution ...)
- Dynamiques locales (union commerciale..)
- Votre avis

Participation : 25 réponses sur 58 questionnaires distribués



→ Confirme les premières conclusions du diagnostic et mets en lumière les besoins des commerçants.

→ Complète l'étude faite en 2017 par la CCI (enquête auprès de 39 commerçants du centre-ville)



Phase 3 : Préconisations

Proposer un projet de revitalisation du territoire communal portant sur une **programmation participative** permettant de proposer des scénarii de revitalisation / restructuration

- Constitution préalable de groupes de travail (personnes déjà rencontrées dans le cadre des entretiens)
- 2 thématiques / 2 ateliers de programmation participative / sujets locaux (quelle synergies entre les commerçants? Carte des commerçants ...)

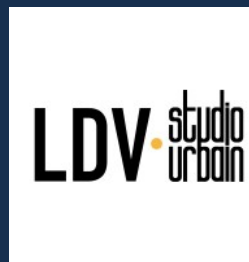
Phase 4 : Plan d'actions

Élaboration de fiches actions par secteurs prioritaires

- **Prochaine réunion COTECH intermédiaire Phase 2**



NORMANDIE
AMÉNAGEMENT



MERCI DE VOTRE ATTENTION





POLYTECH
TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

Agathe Leuret
2021-2022

Participation à l'étude pré-opérationnelle de revitalisation de
Dives-sur-Mer : Appui aux missions du service aménagement

Résumé :

Pendant mon stage je suis venue en appui à la réalisation de 2 études pour la commune de Dives-sur-Mer. Une étude pré-opérationnelle de revitalisation et une étude pré-opérationnelle préalable à la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. J'ai aussi suivi deux chantiers de zones concertées d'aménagement.

Mots Clés : Étude, Revitalisation, Diagnostic, Aménagement

Entreprise :

Normandie Aménagement

1 Av. du Pays de Caen, 14460 Colombelles

Tuteur entreprise :

Valentin HAMEL

Chargé d'opération

Tuteur académique :

Denis Martouzet