FOCUS # 04

Saint-Flour

[6 643 hab. 244 hab. / km^2]
Saint-Flour Communauté
Pays de Saint-Flour
Département du Cantal
Région Auvergne Rhône-Alpes

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

Agence Placegroupereflex_
coopérative conseil

A Bordeaux
Bat. 19 rue des Terres Neuves 33130 Bègles
tél. 05 56 31 29 28

A Toulouse
Bat C, 23 bv des Minimes 31200 Toulouse
tél. 06 18 84 72 99

www.place-reflex.org

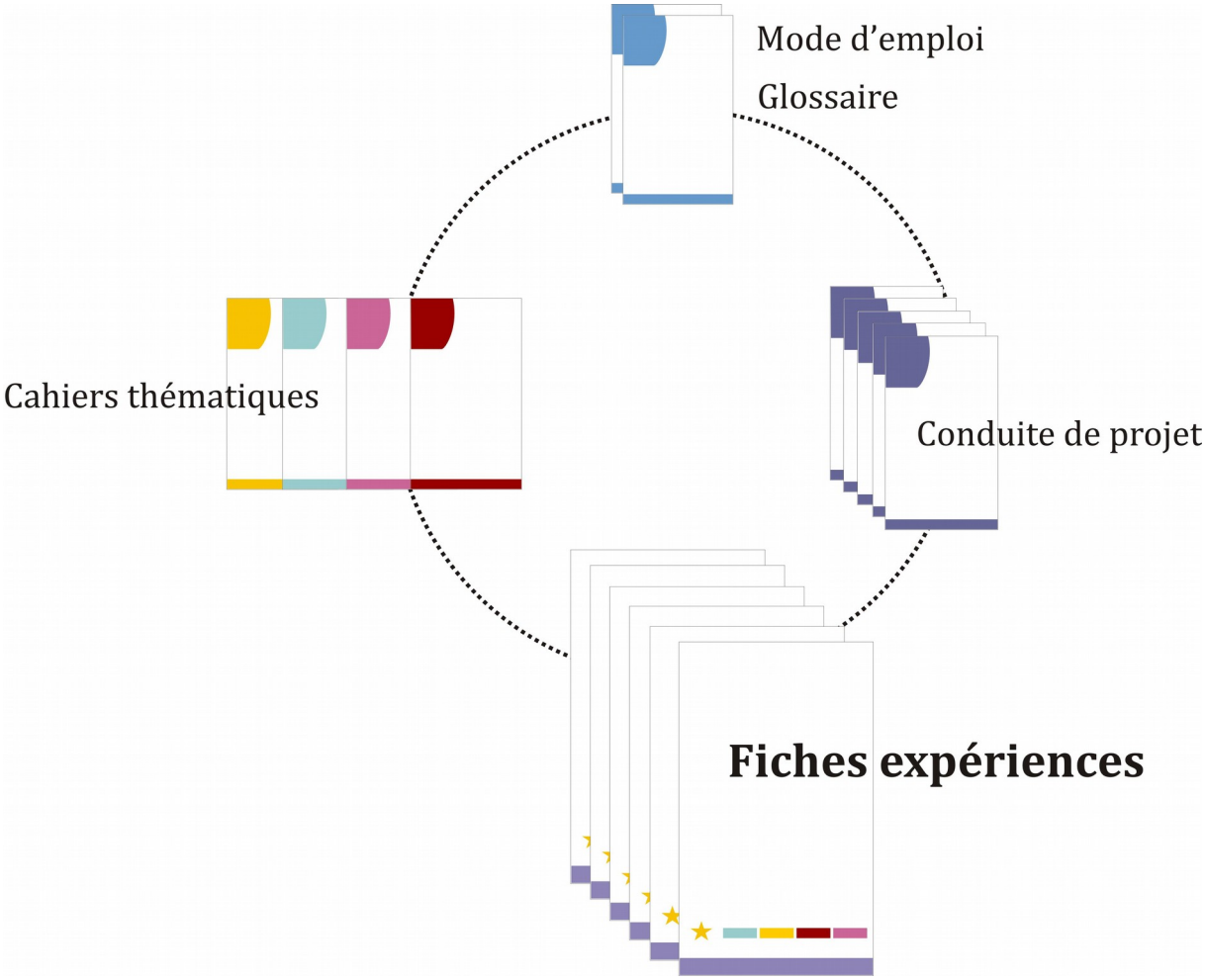
écrire les territoires
dessiner la chose publique

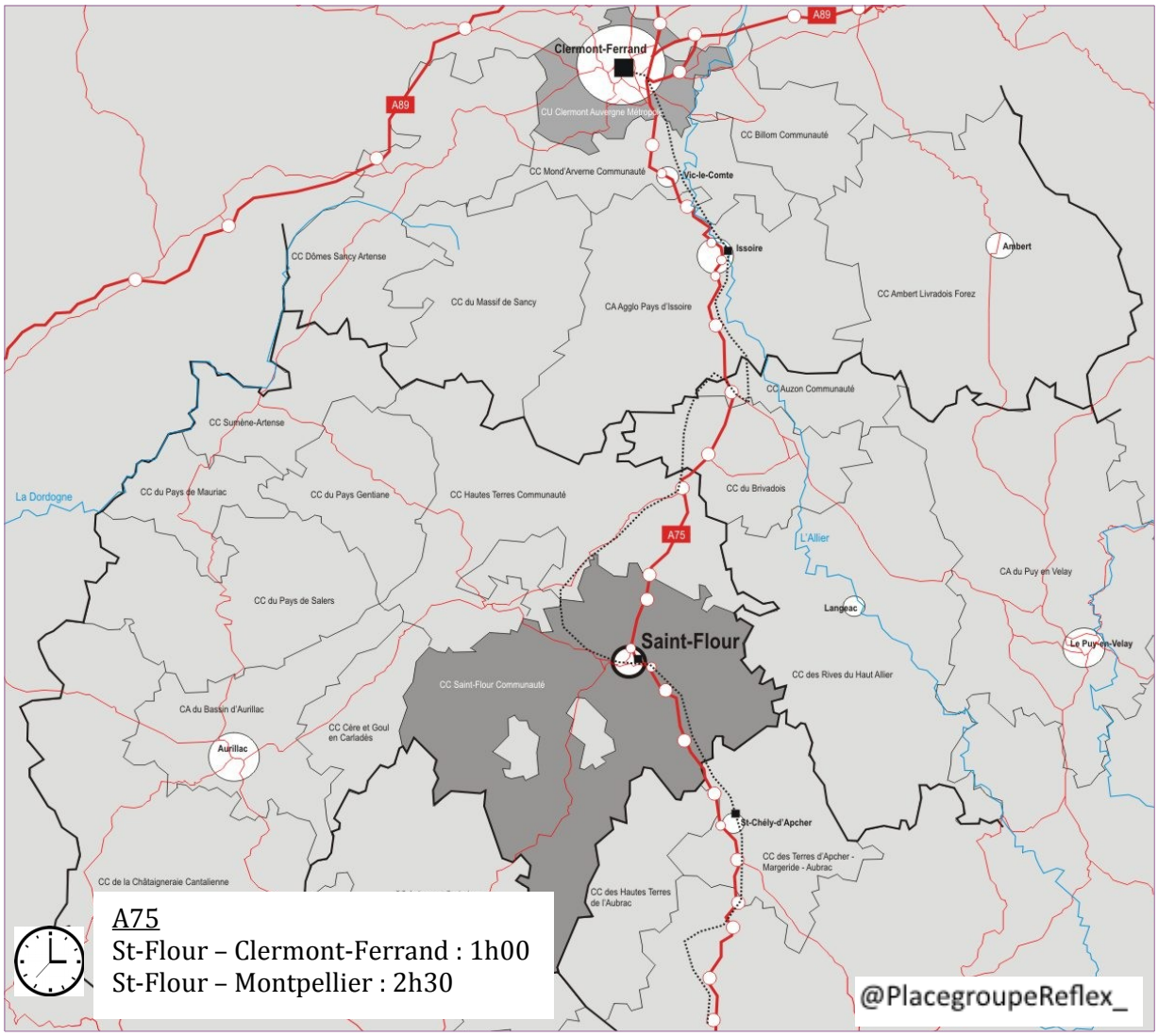
a.i.d
OBSERVATOIRE | STRATÉGIE | PROGRAMMATION

erea
conseil

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Occitanie

www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr


Mode d'emploi
Glossaire
Cahiers thématiques
Conduite de projet
Fiches expériences


Clermont-Ferrand
A89
A75
CU Clermont Auvergne Métropole
CC Billom Communauté
CC Mond'Arverne Communauté
Vic-le-Comte
Issoire
Ambert
CC Dômes Sancy Artense
CC du Massif de Sancy
CA Agglo Pays d'Issoire
CC Ambert Livradois Forez
CC Auzon Communauté
CC Sumène-Artense
La Dordogne
CC du Pays de Mauriac
CC du Pays Gentiane
CC Hautes Terres Communauté
CC du Brivadois
L'Allier
CA du Puy en Velay
CC du Pays de Salers
Langeac
Saint-Flour
Le Puy-en-Velay
CC Saint-Flour Communauté
CC des Rives du Haut Allier
CA du Bassin d'Aurillac
CC Cère et Goul en Carladès
Aurillac
St-Chély-d'Apcher
CC des Terres d'Apcher - Margeride - Aubrac
CC de la Châtaigneraie Cantalienne
CC des Hautes Terres de l'Aubrac
A75
St-Flour – Clermont-Ferrand : 1h00
St-Flour – Montpellier : 2h30
@PlacegroupeReflex_

@PlacegroupeReflex_

« *Persévérance, Partenariat, Transversalité* ». Les trois piliers de la revitalisation du centre ancien selon Pierre Jarlier, maire de Saint-Flour.

Il faut effectivement de la persévérance pour mener à bien un projet de centre-bourg, lancé il y a plus de vingt ans. L'opportunité c'était l'ouverture, à la fin des années 1990, de l'A75 qui a généré le report d'une partie du trafic de la route nationale qui traversait la ville. Depuis, c'est un programme ambitieux de revitalisation, « *Saint-Flour : un centre-bourg à partager, un territoire à développer* » qui a été mis en place.

Et ce « *partage* » commence par une gouvernance adaptée, une des forces de ce programme. Chaque partenaire est invité à participer au processus de revitalisation. Pour cela, il a fallu proposer des outils adéquats : co-pilotage Ville / Communauté de Communes, recrutement d'une manager de centre-bourg, mise en place d'un **comité stratégique de suivi** et d'évaluation, démarches de concertation et d'expérimentation...

L'efficacité de ce programme de revitalisation tient également à la mise en œuvre d'un projet global qui touche à toutes les dimensions de la revitalisation (logement, espaces publics, commerces…) et qui pense le bourg dans son territoire. Loin d'être une « *recette miracle* », cette approche « par pilier » résulte plutôt d'un travail mené de longue date et qui aujourd'hui, à l'heure du regain, sait tirer le bilan d'une redynamisation « *en train de se faire* » et qui va dans le bon sens.

Contact :
Marlène Baduel – Manager de centre-bourg
m.baduel@saint-flour.net

Années 1990

Ouverture de l'autoroute A75 et report d'une partie du trafic de la route nationale qui traversait la ville. 1ers projets de requalification urbaine :
1993 : site pilote du « Plan Paysage A75 »
1995 : 1ère OPAH
Depuis 1996 : requalification de la ville basse
1998-2013 : requalification de la ville haute

2004

Obtention du label « Pays d'Art et d'Histoire »

2014

Lauréate de l'AMI centre-bourg
Signature de la Convention FNADT
Recrutement d'une manager de centre-bourg
Création du Comité stratégique de suivi et d'évaluation centre-bourg

2016

Signature de la Convention « opération de revitalisation du centre-bourg et de développement du territoire » valant OPAH (pour une durée de 6 ans)

Adhésion à l'EPFL Smaf-Auvergne

Démarches de concertation et d'expérimentation autour des projets structurants de revitalisation du centre-bourg (ex : diffusion de 400 questionnaires aux habitants pour la réhabilitation de la place d'Armes)

Création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur la ville historique, ses abords et les villages patrimoniaux alentours

2017

Appel à candidature FISAC

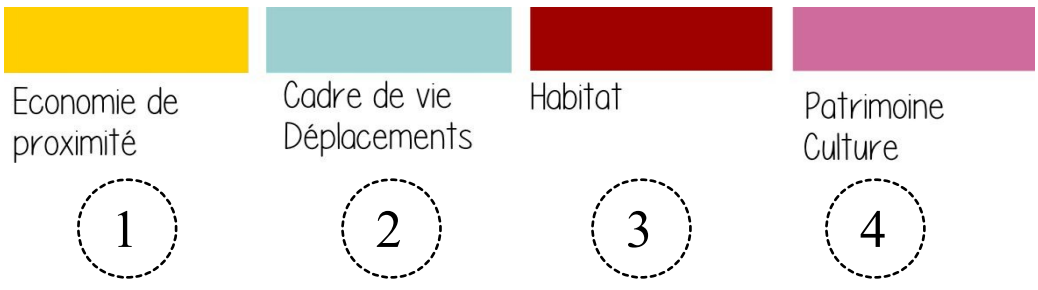
Lancement du PLUi du Pays de Saint-Flour-Margeride

2018

Ouverture de la Maison de l'habitat et des énergies renouvelables / Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine

Etincelle

L'ouverture de l'**A75**, opportunité de reconquête du centre historique



L'aménagement des espaces publics valorisent les commerces en présence @Placegroupe Reflex_

Des rez-de-chaussée commerciaux aujourd'hui majoritairement tous occupés @Placegroupe Reflex_

ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ

(Commerces – Services)

L'ouverture de l'A75 a certes constitué une opportunité pour des opérations de requalification urbaine en cœur de ville, mais elle a également profité au développement de Zones d'Activités Économiques et à l'installation de grandes et moyennes surfaces en périphérie. Face à un phénomène important de vacance commerciale en centre-bourg (un tiers des commerces montrait porte close), un signal d'alerte a été lancé et le recrutement d'une « manager » a notamment été enclenché pour sauver l'économie de proximité du cœur de ville.

Choix forts

La mobilisation d'aides financières… et humaines

Une partie importante du travail de manager de centre-bourg consiste à développer et à gérer les partenariats financiers. Une fois l'économie de proximité reconnue comme étant « essentielle » pour parvenir à la redynamisation du centre-bourg, il a fallu se donner les moyens financiers (aides à la rénovation des façades et devantures, dossier FISAC…) et humains (recrutement d'une personne qualifiée pour assurer le « management » du projet, suivi des porteurs de projet, expérimentations…) d'aider les artisans et les commerçants à continuer d'exercer, investir, rouvrir, transmettre.

Le dialogue avec les commerçants

Une association locale, l'Office de commerce et d'artisanat, fédère tous les commerçants du centre-bourg. « *Une des particularités de ce programme de redynamisation est le dialogue entrepris avec les commerçants* » affirme la manager de centre-bourg. Ceux-ci font partie du Comité stratégique de suivi et d'évaluation, organe qui assure la gouvernance du programme centre-bourg et réunit l'ensemble des parties prenantes (représentants de l'État dont la DDT15, bailleurs sociaux, chambres consulaires, élus municipaux et communautaires, partenaires techniques (CAUE, AMF, financeurs…)). Ils sont consultés sur chaque projet de requalification « structurant » pour le cœur de ville.

Actions clés

- **Le recrutement d'une manager de centre-bourg :** dans le cadre de la Convention FNADT signée en 2014, un poste de manager de centre-ville a pu être financé à hauteur de 80%.

- **Des mesures pour rendre visibles les activités économiques du cœur de ville :**

  - un travail sur la signalétique : installation de deux bornes numériques en entrées de ville où chaque commerce dispose d'une page dédiée et de deux « totems » piétonniers (avec QR Code) ;
  - des aides à la rénovation de façades et de devantures ;
  - l'aménagement des espaces publics : le réaménagement de la place d'Armes, dernière pièce maîtresse de la redynamisation, associé également à une étude commerciale.

- **L'appel à candidature pour le FISAC au sein d'une stratégie territoriale portée par deux Communautés de communes** et qui a permis de construire un projet politique afin de favoriser les conditions de modernisation et de compétitivité pour les commerçants et les artisans.

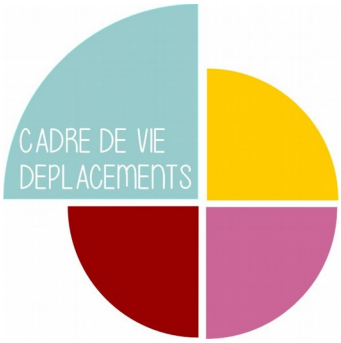
- **Des démarches expérimentales pour « tester » une bonne idée et soutenir l'artisanat d'art et le savoir-faire régional** : boutique partagée par 11 artisans sur les deux mois d'été qui s'inscrit dans une volonté de voir une rue entière consacrée aux artisans d'art et au terroir.

Un travail fin sur les espaces publics de la ville haute
@Placegroupe Reflex_

Le « parking à ciel ouvert » de la place d'Armes, une requalification à l'étude
@Placegroupe Reflex_

La promotion des modes actifs, liée aux itinéraires touristiques
@Placegroupe Reflex_

CADRE DE VIE
& DÉPLACEMENTS



Depuis vingt ans, les opérations structurantes en faveur de la redynamisation du centre-bourg ont été orientées vers des aménagements urbains visant à l'amélioration du cadre de vie. De la politique paysagère d'entrées de ville au réaménagement de la place de la Liberté et des berges de l'Ader, les projets de requalification urbaine ont permis de partir à la reconquête de ce centre-bourg « retrouvé » suite au détournement des flux de circulation intenses.

Choix forts

A la reconquête de(s) centre(s) ville(s)

Saint-Flour a cette particularité d'être une ville « à deux étages » partagée entre un centre ancien « perché » et une ville « basse » où se lisent les « poussées » successives du développement urbain. Suite à l'ouverture de l'A75, la reconquête de la centralité s'est effectuée à ces deux niveaux, via des opérations de requalification urbaine : dans un premier temps sur la ville basse et dans un second temps sur la ville haute.

Penser durabilité

La Communauté de communes est labellisée « Territoire à Énergie Positive pour la croissance verte » (TEPCV) depuis 2015 et un Agenda 21 est en place depuis 2013. La commune est très attachée aux principes de développement durable et a fait le choix de l'inscrire pleinement dans ses réflexions liées à la redynamisation de son centre-bourg.

Actions clés

- **Une première étape en matière d'aménagement urbain, via des opérations structurantes :**

  - une politique paysagère d'entrées de ville ;
  - la requalification des espaces publics de deux quartiers centraux ;
  - l'aménagement d'une promenade le long des berges de l'Ander ;
  - la réhabilitation de la collégiale du XVème siècle.

- **L'organisation d'une vaste concertation des habitants et des commerçants** sur la réhabilitation de la place d'Armes et de la rue marchande (400 questionnaires, réunions publiques, temps d'échanges…), un des programmes structurants de la dernière convention de centre-bourg.

- **Une réorganisation du plan de stationnement de la ville haute** pour renforcer la fonction des lieux de vie et de convivialité : suppression du parking à ciel ouvert de la place d'Armes, réflexion autour d'un ascenseur urbain… pour inviter les visiteurs à se garer en contrebas.

- **La promotion des modes actifs en lien avec l'accueil touristique :** aménagement de chemins piétons qualitatifs inscrits dans un itinéraire de visite, projet de mise à disposition de Vélo à Assistance Électrique (VAE) avec l'Office de Tourisme communautaire, gratuité du bus urbain…

@Placegroupe Reflex_

Opération de réhabilitation en centre ancien par un bailleur HLM
@Placegroupe Reflex_

La future Maison de l'habitat et des énergies renouvelables – place d'Armes
@Placegroupe Reflex_

HABITAT
& LOGEMENT

La nouvelle convention de l'opération de revitalisation du centre-bourg a pris effet en 2017 pour une durée de 6 ans. Sa particularité est qu'elle comporte deux axes de travail clairement établis : un axe "projet urbain" et un axe "habitat". Ainsi, l'habitat vient prendre une place prépondérante dans cette nouvelle phase de reconquête du centre historique

Choix forts

Une stratégie menée sur le temps long

Les politiques en faveur de l'habitat à Saint-Flour « *ça a toujours existé !* » rappelle la manager de centre-bourg. Depuis le plan paysage, une série d'OPAH (trois au total) se sont effectivement faites en suivant. Depuis une vingtaine d'années, ce sont plus de 1 000 logements qui ont été réhabilités.

« Un centre-bourg à partager, un territoire à développer »

Cette dernière convention pour la redynamisation du centre-bourg comporte deux axes : un axe « projet urbain », à l'échelle du centre-bourg et un axe « habitat », à l'échelle des 26 communes de l'ex-Communauté de communes du Pays de Saint-Flour Margeride. Avec cette OPAH à l'échelle communautaire, Saint-Flour joue ainsi une fonction moteur pour permettre au reste du territoire de bénéficier de ce dispositif.

Actions clés

- **La signature d'une convention pluriannuelle et multi-partenariale** entre l'État, l'Anah, la Communauté de communes, la ville de Saint-Flour et les partenaires (Caisse des Dépôts et Consignations, EPF Smaf-Auvergne, ADEME, bailleurs sociaux, opérateurs…).

- **L'adhésion de la commune à l'EPF Local Smaf-Auvergne** pour se donner les moyens d'être plus réactive en cas d'opportunités foncières : identification de 4 parcelles cadastrales stratégiques, lancement de procédures d'acquisition pour maîtriser la destination des biens concernés...

- L'ouverture très prochaine de la **Maison de l'habitat et des énergies renouvelables** en cœur de ville (place d'Armes). Un outil en faveur de la politique habitat, à la fois pour le centre et le territoire intercommunal.

- **La mise en place d'une stratégie de lutte contre l'habitat indigne et la vacance,** combat mené de longue date qui prend un nouveau tournant dans cette quatrième opération de revitalisation : étude urbaine RHI-THIRORI, volet coercitif déployé à l'échelle du centre-bourg, actions ciblées dans la nouvelle OPAH communautaire (volet incitatif), objectifs quantitatifs ambitieux (400 logements minimum en centre-bourg, 2000 logements à réinvestir potentiellement à l'échelle de la communauté de communes).

- **L'expérimentation et l'innovation au service de la mise en œuvre des conditions nécessaires à la réalisation d'un véritable parcours résidentiel pour les habitants :**
  - **projet expérimental d'accession sociale** sur un bâtiment existant, ciblé sur de jeunes ménages avec enfants (en lien avec la Fédération Nationale des Coop HLM) ;
  - **projet d'habitat participatif** sur l'îlot des Verdures (ville basse), candidature à l'AMI « Logement choisi, abordable et responsable ».

Cinéma – Théâtre dans les bâtiments de l'ancien tribunal
@Placegroupe Reflex_

Musée Adouet – place d'Armes
@Placegroupe Reflex_

Entrée de la Halle aux Bleds
@Placegroupe Reflex_

PATRIMOINE & CULTURE

La ville de Saint-Flour tient une place touristique importante au cœur des parcours de visites majoritairement estivaux au sein de la destination « Cantal – Auvergne ». Forte d'un patrimoine historique remarquable, la « Cité des Vents » sait le mettre en valeur mais aussi le faire vivre au travers de projets qui vont dans le sens d'une animation culturelle du territoire.

Choix forts

Un patrimoine historique inscrit dans la redynamisation

Loin de figer les bâtiments remarquables dans un écrin de règlements et de prescriptions, certes nécessaires à leur protection, la ville de Saint-Flour a choisi d'intégrer le patrimoine au cœur de sa démarche partenariale de revitalisation. Les acteurs du patrimoine, de la culture et du tourisme ont ainsi leur place au sein du Comité stratégique de suivi et d'évaluation (ABF, OT communautaire, DRAC…) et un projet de médiation auprès des habitants est en gestation.

La promotion d'une stratégie touristique territoriale

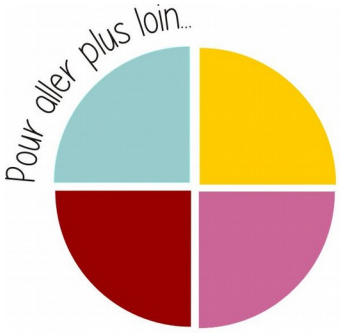
La commune est intégrée dans une destination touristique plus large : « les Pays de Saint-Flour », où elle se positionne en tant que « ville-centre ». L'obtention du label « Pays d'Art et d'Histoire » témoigne d'ailleurs de la richesse patrimoniale de la ville de Saint-Flour et des villages patrimoniaux alentours. Cette labellisation permet de fédérer tous les acteurs autour d'un projet commun, celui de la protection et de la mise en valeur d'un bâti remarquable.

Actions clés

- **L'installation d'équipements culturels au sein de bâtiments patrimoniaux remarquables**, **une façon de rendre le patrimoine accessible à ses habitants** : salle polyvalente dans la Halle aux Bleds, futur Centre d'Interprétation d'Architecture et de Patrimoine (associé à la Maison de l'habitat et des énergies renouvelables) dans le bâtiment de l'actuel Office de tourisme, cinéma dans les locaux de l'ancien tribunal.

- **Favoriser l'installation d'artisans d'art en cœur de ville** pour lutter contre la vacance commerciale et soutenir les savoir-faire locaux (programme AMI) : boutique partagée (cf. économie de proximité), manifestations autour des métiers d'art et des produits du terroir, appel à projet FISAC (cf. économie de proximité), travail fin d'accompagnement des porteurs de projet mené par la manager de centre-bourg...

- **Faire du tourisme un outil d'innovation et d'expérimentation** : installation de bornes numériques en entrées de ville, boutique partagée d'artisans d'art durant l'été, projet de VAE à l'échelle communautaire…



Le suivi du projet de centre-bourg de la Ville de Saint-Flour

http://www.saint-flour.net/coeur-de-ville/

La fiche de Saint-Flour - programme national de revitalisation des centres-bourgs

http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_saint-flour_version_finale.pdf

« Le manager de centre-bourg coordonne les actions de réhabilitation du centre ancien de Saint-Flour »

Article paru le 02/01/2017 dans Localtis, le journal de la Caisse des Dépôts et Consignations

https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/MCExperience/Experience&cid=1250271863682

« Saint-Flour agit sur tous les fronts pour ré-animer son centre-ville »

Article paru le 26/09/2016 dans Localtis, le journal de la Caisse des Dépôts et Consignations

https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/MCExperience/Experience&cid=1250271236907

Les Pays de Saint-Flour

http://www.pays-saint-flour.fr/fr/index.aspx