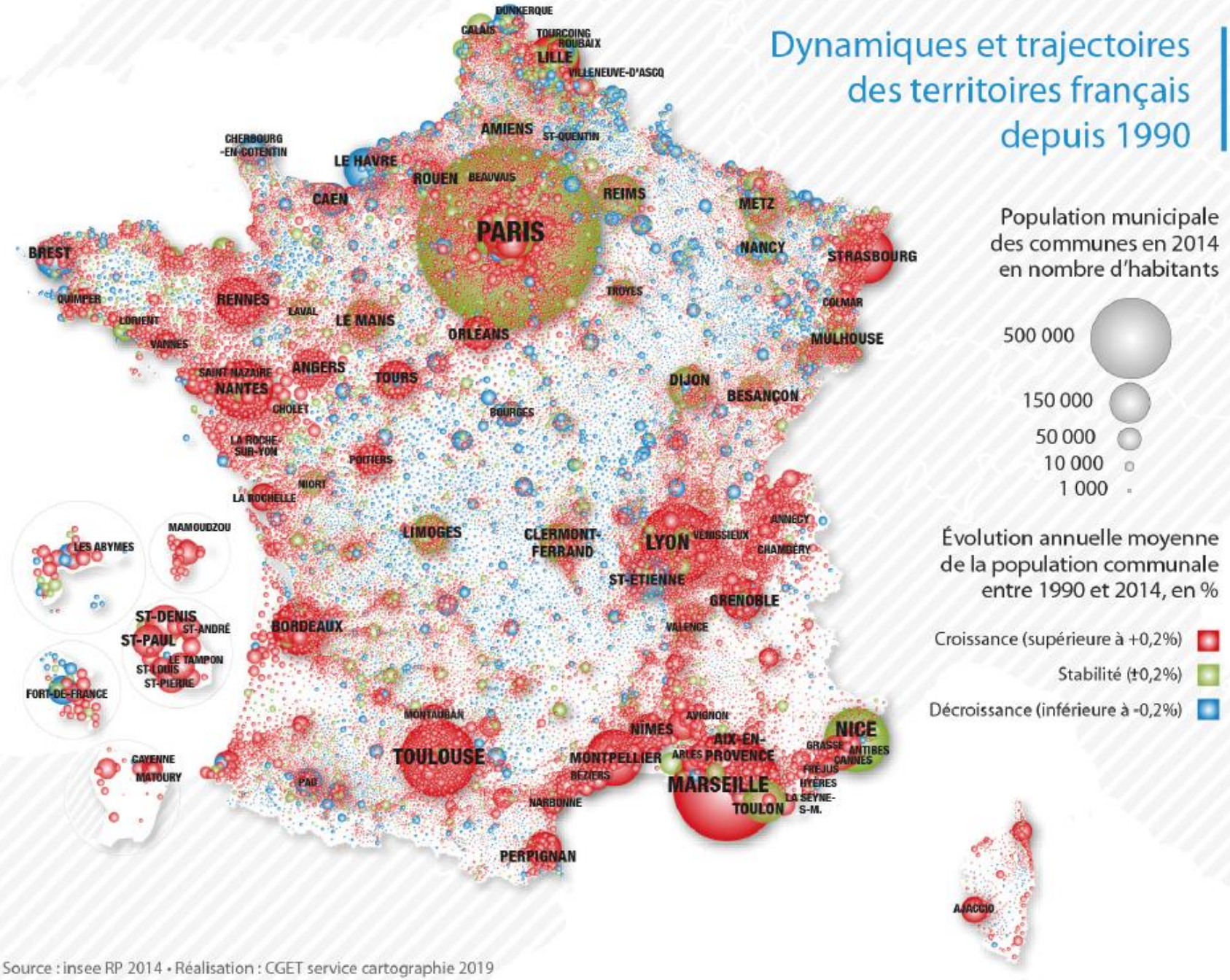
# Agir face à la vacance
# L'expérience d'Ambert-Livradois-Forez

LATTS
LABORATOIRE TECHNIQUES TERRITOIRES ET SOCIÉTÉS
POPSU TERRITOIRES
AMBERT LIVRADOIS FOREZ
Ambert
Parc naturel régional Livradois-Forez

# Dynamiques et trajectoires des territoires français depuis 1990




Population municipale des communes en 2014 en nombre d'habitants

500 000
150 000
50 000
10 000
1 000

Évolution annuelle moyenne de la population communale entre 1990 et 2014, en %

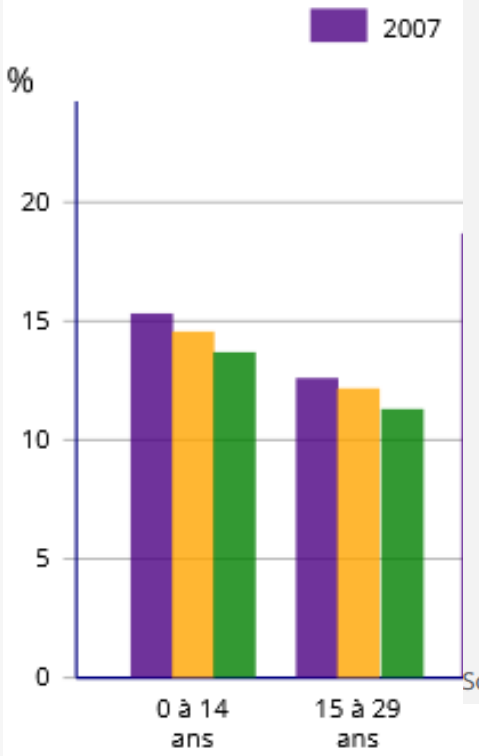
- Croissance (supérieure à +0,2%)
- Stabilité (±0,2%)
- Décroissance (inférieure à -0,2%)

Source : insee RP 2014 • Réalisation : CGET service cartographie 2019

**Un territoire rural décroissant :**

- Ambert : sous-préfecture de 6 700 hab.
- Un territoire de moyenne montagne
- Une intercommunalité en déprise démographique
- Un tissu industriel dynamique et renommé mais où l'emploi diminue

## POP G2 - Population par grandes tranches d'âges




## POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

| | 2007 | % | 2012 | % | 2017 | % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ensemble** | **23 947** | **100,0** | **23 776** | **100,0** | **23 660** | **100,0** |
| Agriculteurs exploitants | 734 | 3,1 | 665 | 2,8 | 537 | 2,3 |
| Artisans, commerçants, chefs d'entreprise | 1 003 | 4,2 | 1 254 | 5,3 | 1 142 | 4,8 |
| Cadres et professions intellectuelles supérieures | 823 | 3,4 | 808 | 3,4 | 727 | 3,1 |
| Professions intermédiaires | 2 188 | 9,1 | 2 275 | 9,6 | 2 119 | 9,0 |
| Employés | 3 301 | 13,8 | 3 317 | 13,9 | 3 529 | 14,9 |
| Ouvriers | 4 009 | 16,7 | 3 691 | 15,5 | 3 488 | 14,7 |
| Retraités | 8 878 | 37,1 | 9 080 | 38,2 | 9 160 | 38,7 |
| Autres personnes sans activité professionnelle | 3 011 | 12,6 | 2 687 | 11,3 | 2 957 | 12,5 |

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2020.

## LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

| | 1968(*) | 1975(*) | 1982 | 1990 | 1999 | 2007 | 2012 | 2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ensemble** | **18 024** | **18 786** | **20 198** | **21 192** | **22 006** | **23 229** | **23 648** | **24 169** |
| Résidences principales | 11 955 | 11 728 | 11 827 | 11 938 | 12 356 | 12 656 | 12 939 | 13 170 |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 3 419 | 4 893 | 6 126 | 7 149 | 7 515 | 7 727 | 7 746 | 7 854 |
| Logements vacants | 2 650 | 2 165 | 2 245 | 2 105 | 2 135 | 2 846 | 2 963 | 3 144 |

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2007 au RP2017 exploitations principales.

# Introduction

En quoi la démarche portée par les acteurs du Livradois-Forez (Ville d'Ambert, PNR LF, EPCI, communes, etc.) de prise en compte du problème émergeant de la vacance s'inscrit dans un processus d'innovation et de circulations de modèles à l'échelle locale et nationale dans un contexte de grande ruralité a priori paradoxal ?

# INVENTER ET EXPÉRIMENTER UNE DÉMARCHE DE REVITALISATION : AMBERT-LIVRADOIS-FOREZ

# LF : une expérimentation innovante de revitalisation de centre-bourgs

Étape 1 : 2011 : un appel à projet du Comité de Massif, auquel répondent conjointement le Parc Naturel Régional du Livradois-Forez (PNR LF) et le Département du Puy de Dôme.

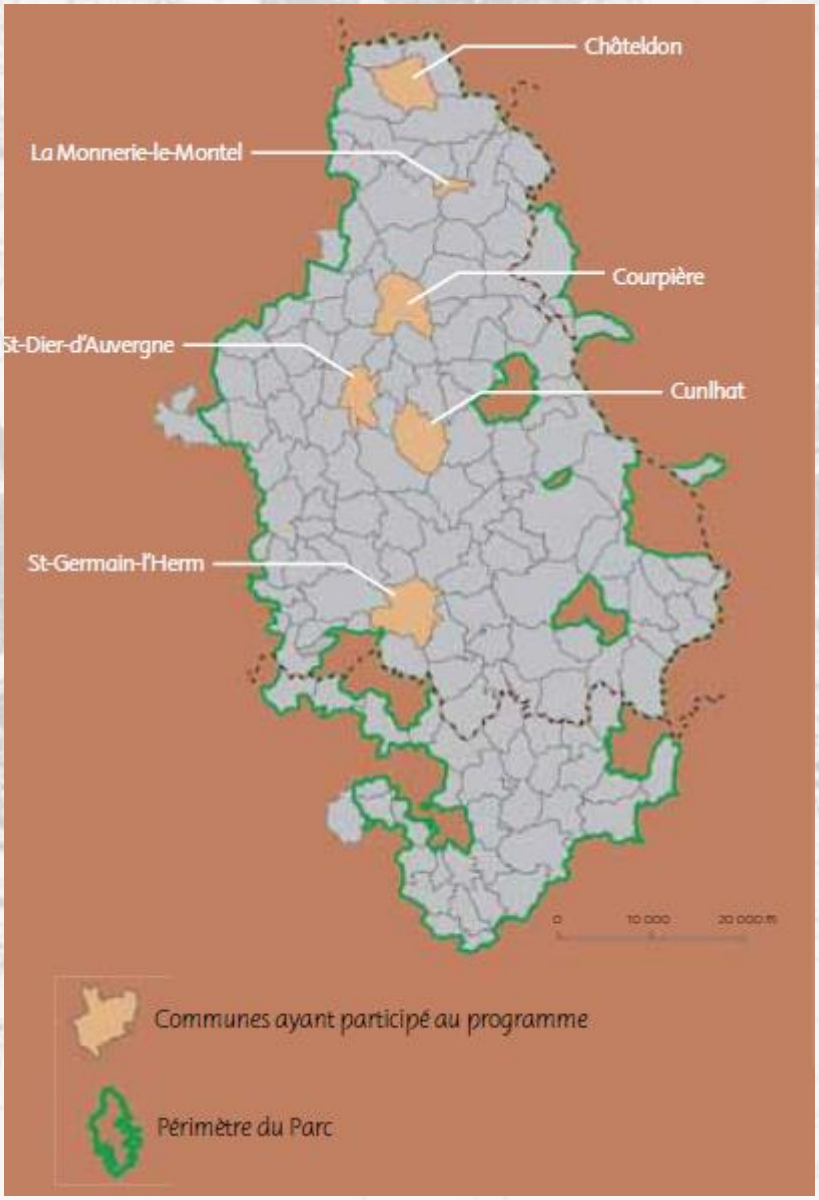
Postulat : des formes urbaines de centres-bourgs inadaptées aux besoins de la population : il faut proposer une diversification de l'offre (logement, activités, services et espaces publics), pour maintenir et d'accueillir de nouvelles populations (PNR LF et CD63, 2011).

Méthodologie : expérimenter une méthode de revitalisation sur un échantillon de communes diverses afin de pouvoir transposer cette méthodologie au reste du territoire

# LF : une expérimentation innovante de revitalisation de centre-bourgs

Étape 2 : un appel à candidature auprès des collectivités

Étape 3 : mise en œuvre dans six communes aux situations territoriales diversifiées : Châteldon, La Monnerie-le-Montel, Courpière, Cunlhat, Saint-Germain-l'Herm et Saint-Dier-d'Auvergne.




*Source : PNRLF, 2013, cahier du Parc*

# LF : une expérimentation innovante de revitalisation de centre-bourgs

**Des enseignements méthodologiques et d'action :**

- Une dimension participative (information, résidence, engagement des équipes municipales)
- Une reconnaissance d'enjeux foncier (connaissance de mutabilité, remembrement, priorisation de l'acquisition, intégration d'acteurs privés, etc)
- Une déconstruction à l'échelle de l'îlot pour adapter les logements (création d'extérieurs, calme, luminosité, etc).
- La production de nouvelles formes architecturales

➔ La mise en place d'une vision commune des problèmes des centres-bourgs. L'expérimentation comme moment de fédération des acteurs.

# LF : une expérimentation innovante de revitalisation de centre-bourgs

**Une double logique d'intervention : démontrer et faire faire**

- Deux logiques complémentaires d'intervention :
  - la conduite d'opérations publiques d'aménagement d'ensemble à l'échelle d'îlots
  - l'activation de projets privés.

# Passage à l'opérationnel : L'atelier d'urbanisme rural comme collectif d'acteurs structurant.

**2013**

Mi-2013 : Sollicitation pour une étude, réalisation note d'enjeux et proposition d'une étude stratégique
Fin 2013 : rédaction du cahier des charges

**2014**

Janvier – Mai 2014 : Commande de l'étude stratégique par le Pays et la commune. Sélection de l'équipe de MOE.
Juin 2014 – Mars 2015 : Réalisation de l'étude stratégique

**2015**

Mars 2015 : Validation politique du contenu de l'étude stratégique
Avril 2015 : Note d'enjeux en vue de réaliser une étude opérationnelle sur l'îlot Gouttefangeas
Mai 2015 : Réalisation de l'étude opérationnelle
Novembre 2015 : réalisation d'une étude financière et passation d'une convention cadre pour l'acquisition foncière entre l'EPF, la commune et le syndicat mixte du PNR

**2016**

Juin 2016 : signature d'une convention cadre avec OPHIS, la commune et l'EPCI
Septembre 2016 : signature d'un Groupement de commande entre OPHIS, la commune et l'EPCI
Octobre 2016 : Démolition de l'îlot

**2017**

Septembre 2017 : Réalisation du DCE

**2018**

**2019**

Juin 2019 : Inauguration de l'îlot Gouttefangeas

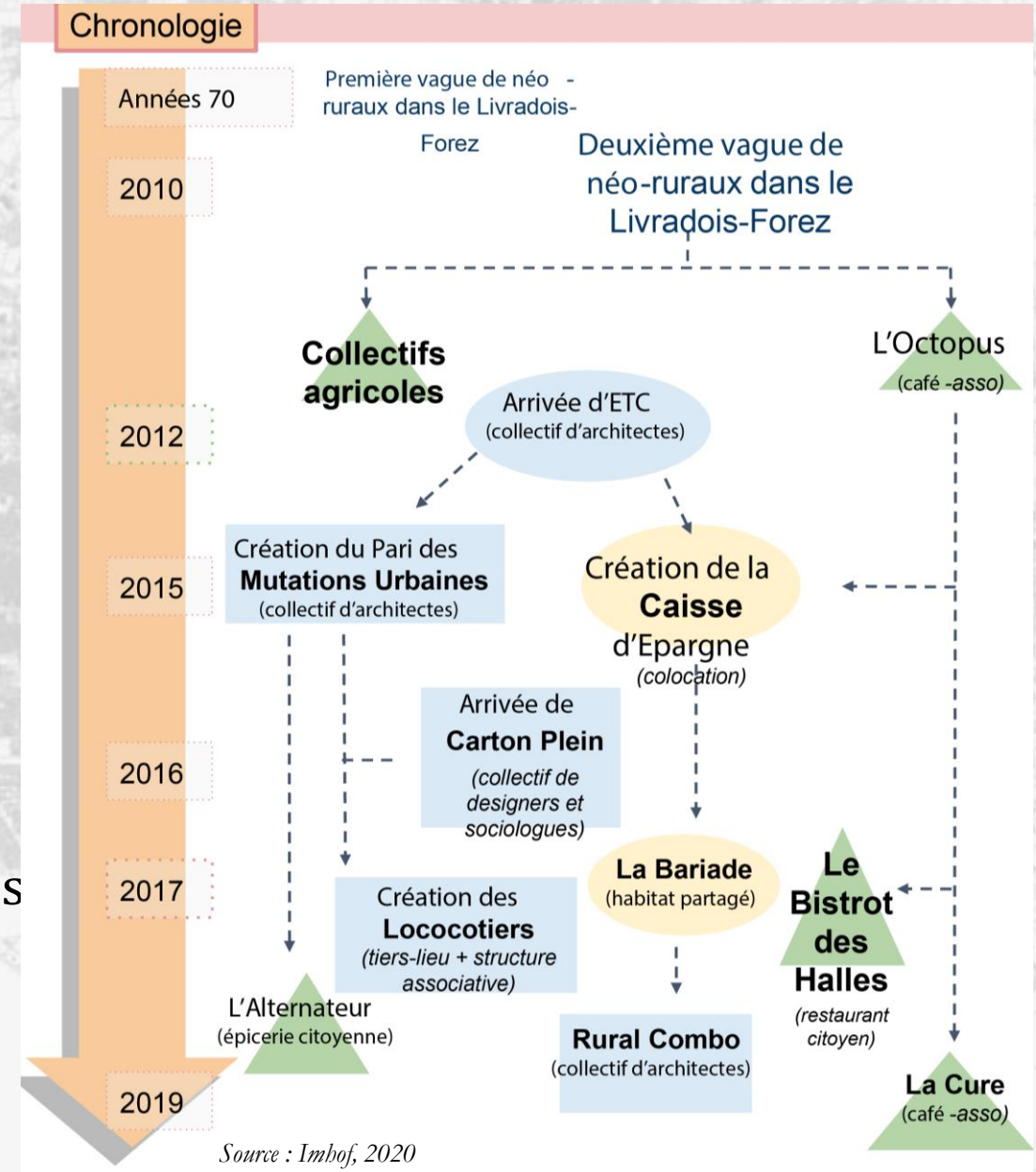
# LF : une expérimentation innovante de revitalisation de centre-bourgs

- Des actions d'accompagnement et de stimulation de projets privés
  - Des dispositifs incitatifs OPAH-RU et ORT
  - Une logique de préfiguration et d'exemplarité

- Emergence de nouvelles formes d'habiter et de consommer

La constitution d'un réseau d'équipes de MOE sensibilisé au contexte territorial, à ses enjeux et méthodes.

- Le rôle des écoles d'architectures locales.
- L'arrivée de professionnels intéressés par les questions rurales.
- Maintien de ces professionnels dans des collectifs et des structures (para)publiques




*Source : Imhof, 2020*

# RÉACTIVER DES BIENS VACANTS DANS UN TERRITOIRE DÉCROISSANT

# Des difficultés de revitalisation tenaces

## Des passages à l'opérationnel limités et peu reproductibles

→ Le manque d'opérateur

- Un problème identifié d'ingénierie territoriale
- L'absence d'opérateurs privés aptes à conduire des opérations de réhabilitation ou de constructions neuves en renouvellement urbain

→ Des fragilités transitoires ou profondes du système d'acteurs :

- Des repositionnements : Etablissement Public Foncier, bailleurs (OPHIS), etc

- Une coopération intercommunale difficile

# Des difficultés de revitalisation tenaces

Postulat : des formes urbaines de **centres-bourgs** inadaptées aux besoins de la population : il faut proposer une diversification de **l'offre** (logement, activités, services et espaces publics), pour maintenir et d'accueillir de nouvelles populations (PNR LF et CD63, 2011).

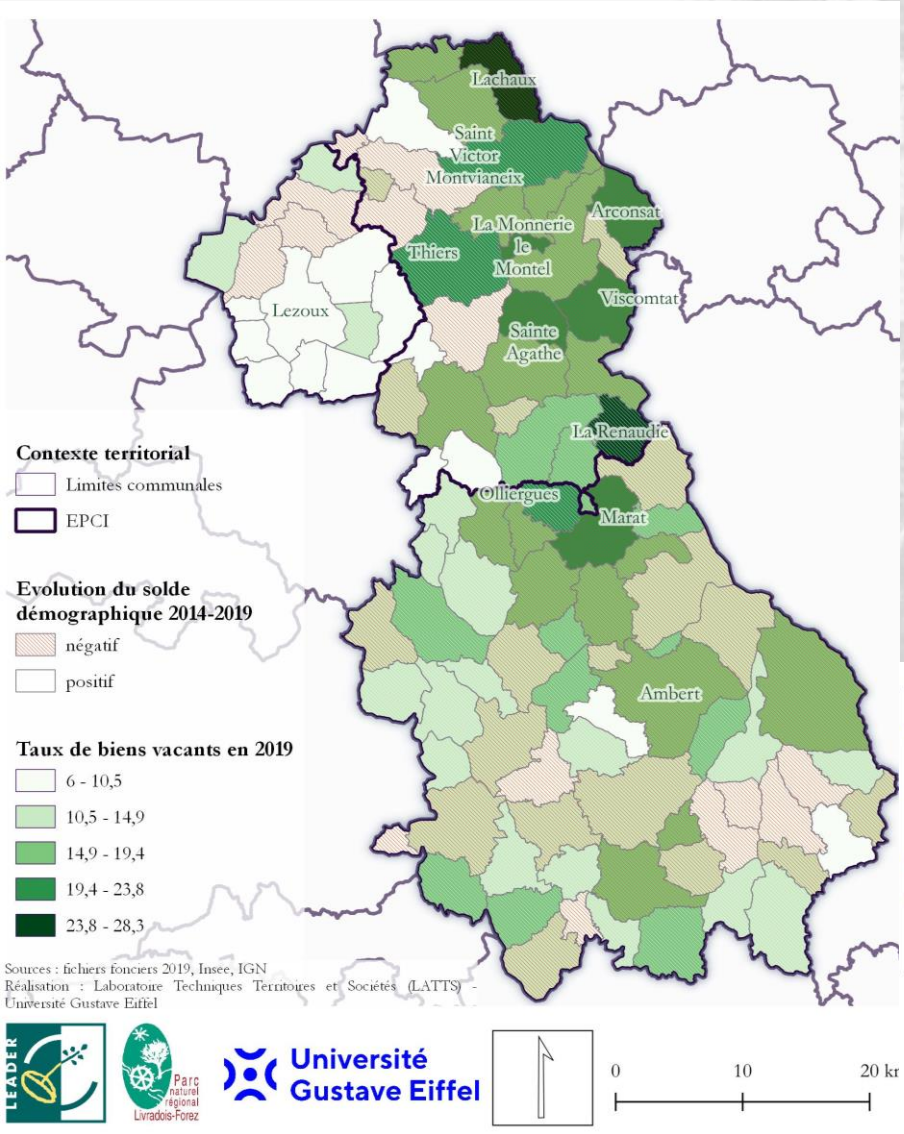
➔ Un postulat de départ qui manque une partie du diagnostic : la décroissance, la baisse de la demande

→ Des études centrées sur le centre-bourg laissant de côté les dynamiques communales et intercommunales

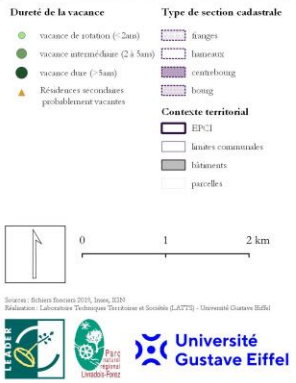
- des communes qui perdent et d'autres qui gagnent à l'échelle intercommunale
- une dynamique vérifiée sur l'ensemble du territoire mais à des intensités variées

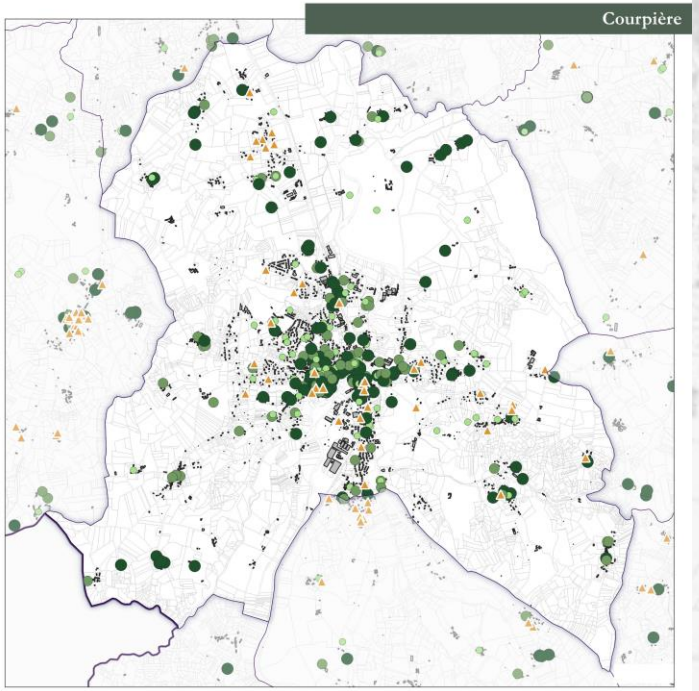
# Des difficultés de revitalisation tenaces

➔ La nécessité d'établir un observatoire global de la vacance


Lachaux
Saint Victor Montvianeix
Arconsat
La Monnerie le Montel
Thiers
Viscomtat
Lezoux
Sainte Agathe
La Renaudie
Olliergues
Marat
Ambert
Contexte territorial
Limites communales
EPCI
Evolution du solde démographique 2014-2019
négatif
positif
Taux de biens vacants en 2019
6 - 10,5
10,5 - 14,9
14,9 - 19,4
19,4 - 23,8
23,8 - 28,3
Sources : fichiers fonciers 2019, Insee, IGN
Réalisation : Laboratoire Techniques Territoires et Sociétés (LATTS) - Université Gustave Eiffel
Université Gustave Eiffel
0
10
20 km

Échelle 1 : 17 055
0
500 m


Dureté de la vacance
vacance de rotation (< 2ans)
vacance intermédiaire (2 à 5ans)
vacance dure (> 5ans)
Résidences secondaires probablement vacantes
Type de section cadastrale
franges
hameaux
centrebourg
bourg
Contexte territorial
EPCI
limites communales
bâtiments
parcelles
0
1
2 km
Université Gustave Eiffel


Courpière

# Conclusion

- Une démarche expérimentale et innovante entamée dès le début des années 2010
- Une démarche fragilisée notamment en lien avec l'évolution du système d'acteurs et ses capacités d'intervention
- La nécessité du passage d'une démarche plus globale, prenant en considération le contexte durable de décroissance territoriale