

Institut d'Aménagement, d'Urbanisme et de Géographie de Lille

Master de Sciences et Technologies
Mention Urbanisme et Aménagement

Parcours : **Construction, Aménagement Durable et design**

Démarche et outil de projet

Les foncières commerciales : outil au service
des projets de territoire, en France.



Fauvillon Maëlle juin 2024

Tuteur universitaire : Helga-Jane SCARWELL

Tuteur professionnel : Léo Delvit

Organisme : Service, conseil et d'expertise des territoires (SCET)

Maëlle Fauvillon

Année Universitaire 2023 - 2024

Résumé

Ce mémoire a pour objectif de comprendre le fonctionnement des foncières et leur importance au sein de la construction des villes. Il fait suite à un stage de 6 mois au sein de la Practice Programmation architecturale (PROA) du Service de conseil et d'expertise des territoires (SCET) de Paris.

Suite au Covid-19, les villes ont dû faire face à la dévitalisation de leur centre-ville. L'E-commerce grandissant, les commerces de proximité se sont vu fermer les uns après les autres. C'est pourquoi, après ce constat alarmant, la Banque des territoires (BDT) ainsi que l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) se sont vu créer l'outil de foncière commerciale.

Cet outil d'intervention immobilier relève d'une initiative publique : la foncière vise à redynamiser les centres-villes des petites communes de moins de 20 000 habitants, en analysant les locaux commerciaux, afin de les remettre sur le marché.

Réel outil de planification, il permet aujourd'hui aux collectivités d'agir concrètement pour revitaliser leur centre-ville. Ce mémoire prendra comme exemple d'application les villes de Provins (77) et Joigny (89)



Remerciement :

Je tiens, dans un premier temps, à remercier toutes les personnes qui m'ont suivie et aidée dans mon travail. Avant tout, Madame Helga-Jane Scarwell, ma professeure, pour avoir su m'accompagner durant la totalité de mon stage ainsi que pour la rédaction de mon mémoire.

Je remercie également mon maître de stage, Léo Delvit, Consultant senior, de m'avoir accueillie au sein de la practice programmation de la SCET et d'avoir su m'aiguiller dans mes recherches et mes actions. Un grand merci à Claire, Fanny, Bénédicte, Christine et toute l'équipe pour m'avoir donné le point de vue sur leur profession, tout en enrichissant mon expérience professionnelle.

Je vous remercie d'avoir pris le temps d'échanger et de répondre à mes questionnements tout au long de mon stage.

Glossaire :

SCET : Service de conseil et d'expertises des territoires

BDT : Banque des territoires

PVD : Petites villes de demain

ACV : Programme Action Cœur de Ville

ANCT : l'Agence nationale de la cohésion des territoires

ZAN : Zéro Artificialisation Nette

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

AMO : Assistance à maîtrise d'ouvrage

ANAH : Agence nationale de l'habitat

ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine

BET : Bureau d'études techniques

SOMMAIRE

Résumer, Remerciement, Glossaire

I. L'intervention d'une foncière : Etude et pertinence.....8

1.1 Mise en place de la foncière.....9

- 1.1.1 Présentation et définition
- 1.1.2 Phase 1: Déroulé et établissement d'une foncière
- 1.1.3 Phase 2 : Définition du montage financier et chiffrage

1.2 Enjeux transversaux et limites.....16

- 1.2.1 Politique, culture et cadre de vie
- 1.2.2 Le centre-ville, un cadre identitaire fort
- 1.2.3 Limites et freins de la foncière

II. Un outils au service des collectivité territoriales et des ces habitants.....23

2.1 Usage et usagers comme ligne directrice.....24

- 2.1.1 Dialogue élu habitants
- 2.1.2 Rencontre des acteurs
- 2.1.3 Les financeurs

2.2 Comprendre la stratégie d'intervention31

- 2.2.1 La désertassions des centres villes
- 2.2.2 Action cœur de ville
- 2.2.3 Petite ville de demain

III. Redonner sa place au centre-ville : cas d'études.....37

3.1 Cas d'application, la ville de Provins.....38

- 3.1.1 La ville historique du de Provins
- 3.1.2 Intervention de l'étude
- 3.1.3 Résultats de la foncière

2.2 Le retour d'expérience de la ville de Joigny.....42

- 3.2.1 Petite ville de demain, dans l'Yonne
- 3.2.2 Une ville en regain de dynamisme
- 3.2.3 Effets et aboutissements des projets

Conclusion.....48

Introduction :

Depuis de nombreuses années, et dans un contexte marqué par les conséquences de la crise du COVID, de nombreuses villes ont vu leur centre-ville dépérir. Le constat est alarmant et les élus locaux se retrouvent démunis face à la dévitalisation des cœurs de ville. L'achat en ligne, la redirection des flux commerciaux vers les zones commerciales périphériques a favorisé l'abandon des commerces de proximité. C'est pourquoi le ministère chargé de la Cohésion des territoires a lancé depuis octobre 2020 le programme Petite ville de demain (PVD). Pilotée par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), cette mission concerne plus de 1600 communes de moins de 20 000 habitants. La démarche des petites villes de demain (PVD) vise à accompagner les intercommunalités dans leur projet de revitalisation.

Pour lutter contre la problématique de la vacance commerciale, l'État, notamment grâce à l'aide de la **Banque des territoires**¹, (BDT), s'est mobilisé pour créer un nouvel outil destiné aux villes en perte de vitesse, la foncière commerciale. Pensé par la puissance publique comme un outil de maîtrise foncière et immobilière, le dispositif de foncière permet la constitution, la gestion et l'exploitation d'un portefeuille d'actifs immobiliers² délaissés par la sphère privée.

Ce nouvel outil a pour but de repenser et d'accompagner le développement territorial en maîtrisant des actifs souvent vacants ou délaissés par le privé, pour ensuite les remettre sur le marché et y implanter des commerces afin de contribuer à la redynamisation des centres villes. Dans ce mémoire, nous verrons comment les foncières commerciales contribuent à la mise en place de ce dispositif spécifique dont les collectivités peuvent se saisir. Depuis l'été 2020, la Banque des Territoires dirige le plan gouvernemental qui vise à créer un réseau de 100 foncières commerciales de redynamisation des territoires. L'objectif est de réhabiliter 6 000 cellules commerciales en cinq ans, de 2020 à 2025. Pour y parvenir, les moyens déployés sont considérables. La banque des Territoires débloque une enveloppe de 800 millions d'euros (300 millions d'euros en investissements et 500 millions en prêts³ pour soutenir l'un des principaux leviers contre la vacance commerciale. Aujourd'hui, on sait que déjà plus de 80 foncières ont été lancés avec plus d'une centaine de projets différents.

Integer, au sein de la pratique programmation de la Société de consultation et d'expertise des territoires (SCET), j'ai eu l'opportunité de participer à la réalisation d'une foncière commerciale dans le cadre du projet de revitalisation du centre-ville de la ville de Provins, situé en Seine-et-Marne au Sud-Est de Paris. J'ai également pu intervenir sur d'autres missions de façon plus ponctuelle, notamment la réalisation d'un schéma pluriannuel de stratégie immobilière (SPSI) pour l'ensemble des écoles supérieures des

¹ La Banque des territoires (BDT) est une direction de la Caisse des dépôts et consignations, elle a été créée en 2018 et permet de financer les projets des collectivités grâce à une enveloppe de 20 milliards d'euros par an. Elle relève d'une structure d'intérêt général. <https://www.info.gouv.fr/discours/10249-lancement-de-la-banque-des-territoires>

² Ensemble d'investissements immobiliers détenus par une institution. L'objectif principal est de maximiser les retours sur investissement tout en minimisant les risques. <https://www.meilleurescpi.com/conseils/definition-dun-portefeuille-immobilier>

³ Chiffre issu de la BDT

Arts et Métiers, soit 8 sites de rayonnement national (Cluny, Bordeaux, Lille, Metz, Angers, Chalon en Champagne, Paris, et Aix en Provence).

Et pour finir, j'ai participé à la création du référentiel des collèges pour le département de la Sarthe. Le but commun de ses missions est de pouvoir aider les collectivités, les départements ou toute autre institution à maîtriser son patrimoine immobilier en vue d'éventuels projets d'aménagements.

C'est dans cette optique que j'ai décidé de m'intéresser à cette nouvelle démarche d'aménagement, les foncières immobilières. L'objectif de ce mémoire est de comprendre le fonctionnement et l'ampleur de ce nouvel outil de projet. Ce mémoire se déroulera en trois temps. D'abord, nous verrons comment l'outil de foncière se définit afin de faire le lien entre sa réalisation et son implication dans le dialogue élu-habitant. Et pour terminer, j'illustrerai cette notion au travers de cas d'application avec les villes de Provins (77) et Joigny (89).

I. L'intervention d'une foncière : Etude et pertinence

1.1 Mise en place de la foncière

1.1.1 Présentation et définition :

Nouvel outil de transformation des territoires La foncière commerciale vise à améliorer la qualité de vie sur des types de territoires différents, allant du cœur des métropoles aux communes plus reculées. Cette intervention passe essentiellement par la mise en place de nouvelles dynamiques, engagées grâce à la redynamisation des commerces. Cette démarche théorique consiste à déterminer le type de foncier du centre-ville. Cet exercice croise la prise en compte de critères objectifs (bâti, état, vacance, affectation) et de certains critères subjectifs comme les volontés politiques et les opportunités du territoire.

Porter par la Banque des territoires les foncières semble être l'une des réponses pour réinvestir les territoires en perte de vitesse. C'est en répondant à un objectif de revitalisation que cet outil prend place au sein des politiques publiques d'aménagement des communes de moins de 20 000 habitants. En France, on sait que de nombreuses villes se sont saisies de ces outils pour redynamiser leurs territoires. En 2021, on comptait une cinquantaine de villes avec un peu plus de 100 projets.

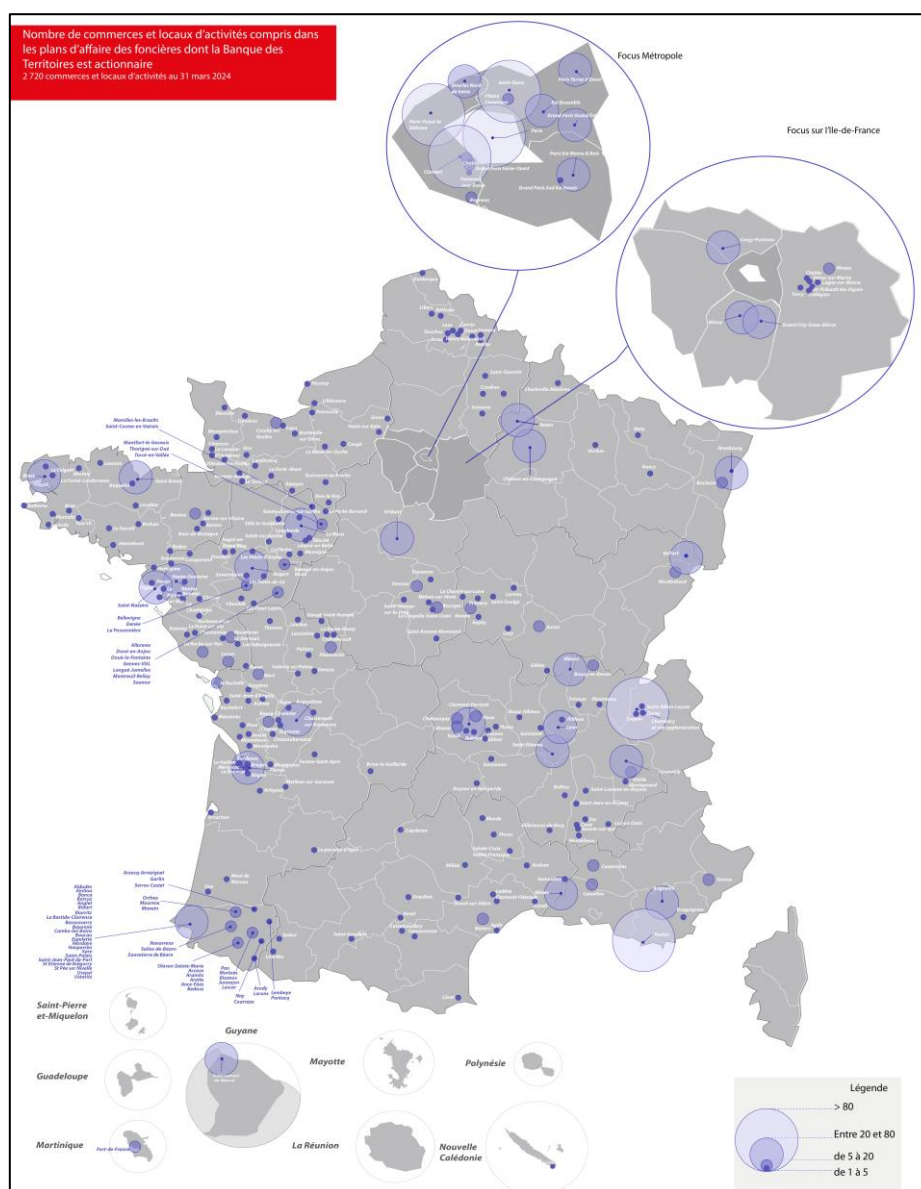


Figure 1 : Carte des foncières de revitalisation des centres-villes en France, 2020 - Site de la BDT Guide des foncières

Lancé en 2020, les territoires sont de plus en plus nombreux à se saisir de l'outil de foncière. Ce document permet de définir la planification stratégique pour leur projet. Certaines communes ayant réalisé leur projet de foncière très récemment n'apparaissent pas sur cette carte, comme c'est le cas des communes de Provins et Joigny qui ont créé leur foncière en avril et juin 2021. Ce document stratégique permet d'avoir un regard sur leur patrimoine immobilier commercial et son état actuel. C'est-à-dire qu'on retrouve les espaces prioritaires sur lesquels il faut intervenir. La collectivité qui s'est engagée saura quels locaux sont à réhabiliter ou à réinvestir en fonction de leur type d'occupation et de l'état du bâti. La foncière commerciale intervient avec deux grandes étapes, le diagnostic et la faisabilité financière. Ces deux étapes sont indépendantes l'une de l'autre, ce qui fait que certaines études s'arrêtent à la première étape si l'opération n'est pas jugée pertinente.

Les foncières, ont un rôle de redynamisation et vont bien au-delà du seul rôle d'investisseur immobilier : elles agissent non seulement sur les commerces, mais aussi plus largement sur l'économie de proximité. Elles doivent être capables de **créer des dynamiques entre les commerçants, les artisans, les clients** et plus largement entre tous les acteurs du territoire concernés par le projet. Nous aurons l'occasion de développer ce point plus tard dans ce mémoire.

Les communes cherchent à répondre aux problématiques de demain tout en renforçant l'attractivité de leur territoire. La foncière est un outil opérationnel qui va permettre aux petits territoires de se structurer à différentes échelles. Elle permet de répondre aux enjeux de redynamisation des territoires, en renforçant l'action en faveur du développement économique et de l'attractivité. La foncière permet une nouvelle approche du maillage territorial et permet de prendre en compte les enjeux d'amélioration de l'habitat ainsi que le cadre de vie, mais pas seulement. Elles couvrent aussi de nombreuses thématiques comme le développement des services, des activités et la valorisation du patrimoine bâti et paysager (santé, tourisme, résidences services, etc.).

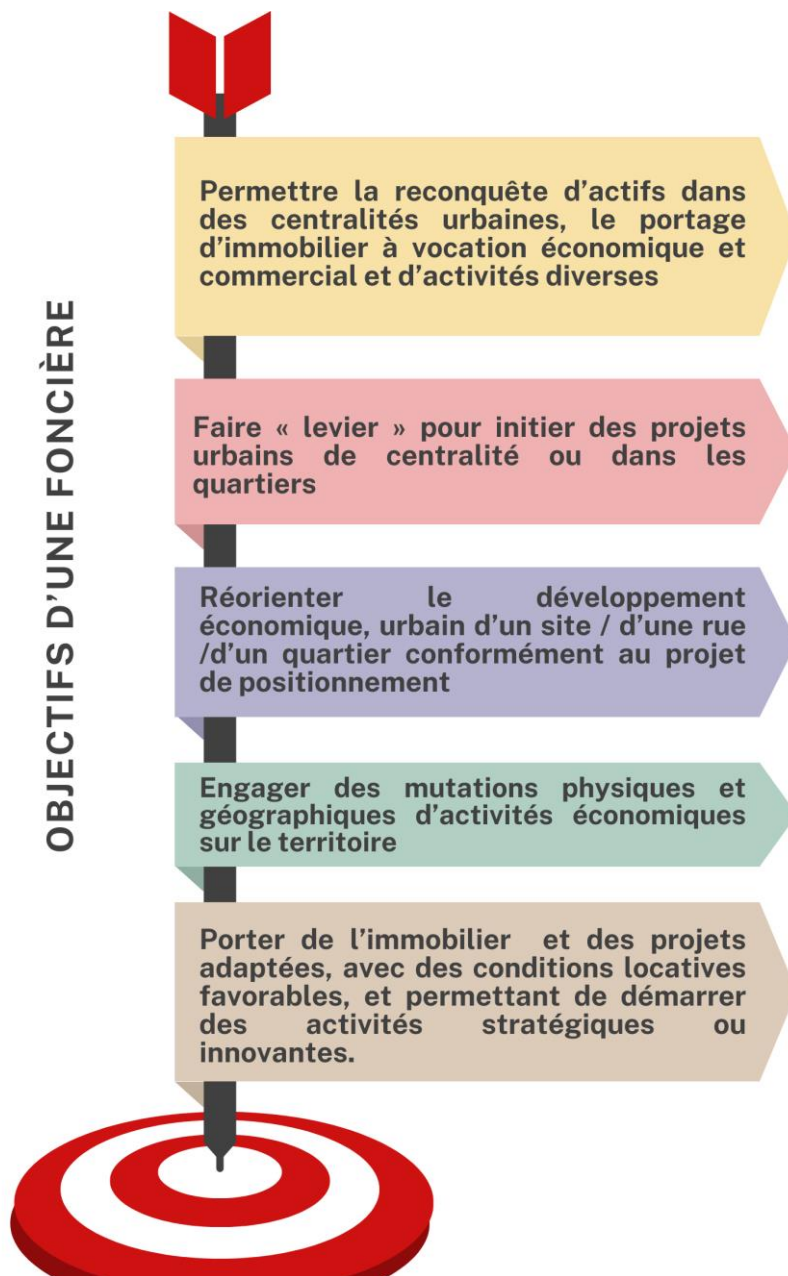


Figure 2: Objectifs d'une foncière – Canva Fauvillon Maëlle 2024

Comme évoqué au plus haut, une foncière s'établit grâce à deux grandes étapes. La première étape est un diagnostic qui permet d'établir le contexte, d'identifier les besoins et de déterminer les enjeux en termes de redynamisation. Dans cette partie, nous nous intéresserons à la mise en place du diagnostic d'une foncière de revitalisation.

1.1.2 Phase 1 : Déroulé et établissement d'une foncière

La phase 1 se constitue en plusieurs étapes : dans un premier temps, nous allons analyser l'opportunité de création de la foncière. C'est le moment où l'on définit le périmètre d'application et les grands besoins de la commune. On va ici quantifier et localiser les biens qui seront potentiellement concernés par l'étude. Le périmètre d'action d'une foncière est souvent restreint au cœur des villes. C'est en effet ici que l'on retrouve le plus de vacance et la plus grande nécessité d'intervenir sur le bâti commercial. J'ai pu réaliser durant mon stage le diagnostic de la foncière de la ville de Provins. Cette première étape prend généralement 5 mois.

Lors du diagnostic, il faut donc réaliser l'état des lieux. Cet état des lieux permet de définir :

- Tous les biens en mauvais état.
- Les biens partiellement occupés ou inoccupés
- Les parcelles déjà propriétés de la collectivité (commune ou intercommunalité) et celles à acquérir pour réaliser les travaux de réhabilitation.
- Les biens pouvant faire l'objet immédiatement ou rapidement d'une maîtrise foncière de la collectivité.
- Les biens en vente, les superficies concernées ainsi que les secteurs d'activité à favoriser
- Les équipements sous-utilisés
- Et enfin, un état global du tissu urbain pouvant présenter des signes importants de dégradation. Ici, on peut notamment parler de l'état des étages situés au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux.

Dans un second temps, il s'agira de définir les grands objectifs de la foncière et de cibler les locaux prioritaires sur lesquels il faut intervenir et qui feront partie de l'étude de revitalisation. En effet, après avoir relevé tous les biens nécessitant une action de réhabilitation, seuls les plus pertinents seront pris en compte dans l'étude. Cela s'explique par un besoin d'équilibrer les dépenses en intervenant sur un maximum de biens. Par exemple, sur 30 biens considérés, on s'intéressera à 15 biens très vétustes qui demandent de gros travaux de rénovations et 15 biens corrects avec des travaux plus légers afin d'équilibrer le coût et la réalisation des travaux. De plus, en fonction des collectivités, le nombre d'actifs ciblés peut être amené à évoluer, car les collectivités n'ont pas toutes les mêmes moyens financiers.

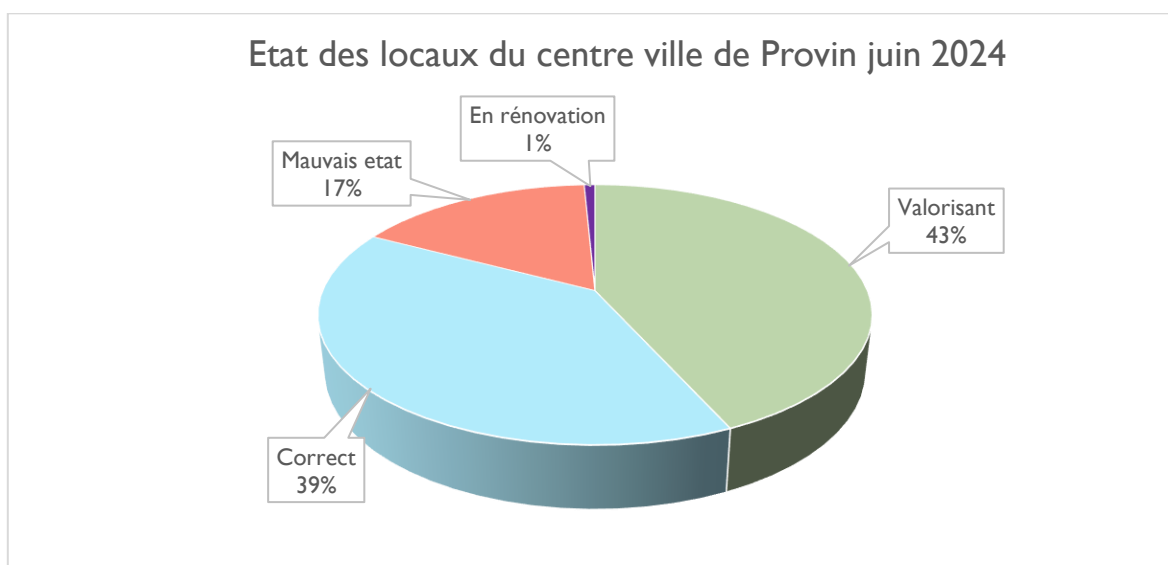


Figure 3: Etat des locaux du centre-ville basé sur un relevé terrain de 270 commerces – Excel Fauvillon Maëlle 2024

On dresse ainsi un chiffre et une stratégie d'action pour la ville. L'établissement du diagnostic est identique sur chaque étude et la méthodologie est identique sur tous les sites.

La méthodologie s'établit avec :

- **Le Relevé terrain** : il permet d'identifier les dynamiques qui rentrent en jeu, de comprendre le fonctionnement de la ville afin de lui proposer un plan d'action adapté à la réalité du terrain et aux attentes des élus.

Le relevé terrain crée de la donnée (photographique et numérique) dans laquelle on retrouve l'emplacement des commerces, leur état, leur accessibilité... Ces données sont récoltées via un questionnaire rempli directement sur le terrain qui construira par la suite une base de données analytiques Excel.

- **L'analyse de données** : Le tableur Excel permet de sectoriser et d'avoir le recul nécessaire sur les données du terrain. Grâce aux données géoréférencées du tableur, il est possible de les traduire sur QGIS sous forme de données cartographiques (Annexes 5 et 6). Ainsi, il est plus facile de comprendre comment se déploie l'activité commerciale sur la ville. Cette représentation nous permet de créer des cartes qui faciliteront les échanges et la compréhension du grand public lors des réunions de suivi de projet, comme cela a été le cas lors de l'atelier du 27 juin mené à Provins. Les données se constituent aussi grâce aux échanges avec les acteurs du territoire, qu'ils soient réalisés via des entretiens individuels ou lors d'ateliers.
- **Cibler les actifs** : C'est-à-dire que l'on va considérer un nombre de biens définis à engager dans l'étude. Et ensuite, déterminer avec la commune les locaux à prendre en compte en fonction de leur emplacement, leur superficie et leur état de bâti. Comme évoqué précédemment, il est également important d'équilibrer le coût de la foncière au sein du portefeuille. Les actifs les plus rentables doivent venir compenser ceux dont la rentabilité est la plus fragile dans une logique de péréquation des loyers.
- **Établissement des ratios** : pour réaliser la foncière, il est essentiel de pouvoir estimer les superficies à engager dans l'étude. Nous réalisons des ratios en fonction du type d'occupation, ce qui permet de dresser une liste des biens à réhabiter ou à réaffecter, leur coût d'investissement.

Cette méthodologie permet de déterminer le périmètre qui parfois reste flou jusqu'au début du diagnostic. Lors du déroulement du diagnostic, il est essentiel d'entrer en contact avec les acteurs du territoire. C'est ce que nous avons pu faire lors de 9 entretiens, dont 2 réalisés avec des commerçants de la ville. Nous détaillerons les entretiens lors de la partie 2.1 Usage et usager comme ligne directrice page 23. Il est important lors de cette étape de bien rappeler à la commune qu'il s'agit d'entretiens utiles au diagnostic, grâce auxquels il faut sortir des éléments fondamentaux à l'étude et une étape de concertation.

La création d'une foncière peut parfois s'arrêter dès la phase 1 si le diagnostic détermine un nombre d'actifs insuffisants ou si l'équilibre financier n'arrive pas à être établi. Certaines communes sous-estiment également le coût d'un tel projet et ne peuvent pas poursuivre dans des travaux de réhabilitation. Le déploiement de la foncière n'est donc pas un processus qui garantit un résultat. Hormis les facteurs quantitatifs qui peuvent déterminer rapidement si la foncière est faisable ou non, il existe certains facteurs qualitatifs qu'il est également important de prendre en compte.

Facteur de réussite	Risques
<ul style="list-style-type: none"> - L'inscription dans une démarche globale - Une expérience antérieure en matière de gestion immobilière 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de stratégie d'ensemble précise, absence de visibilité de l'action publique

<ul style="list-style-type: none"> - Une bonne connaissance du terrain et des acteurs locaux - L'intervention en périmètre NPNRU qui facilite certaines interventions - Un projet politique fort, un réel investissement des collectivités dans le projet - Une attention particulière à la non-concurrence et à la complémentarité entre les outils publics 	<ul style="list-style-type: none"> - Manque de portage politique qui conduit à des interventions déconnectées des réalités locales - Absence de visibilité sur les ambitions et les capacités financières des collectivités et des investisseurs qui souhaitent prendre part au projet
--	--

Figure 4: Extrait du guide des foncières - BDT 2021

Pour se lancer dans la réalisation d'une foncière, on va souvent analyser le projet global et la démarche de la commune. Parfois, les communes n'ont ni de réel projet, ni d'objectifs. Lorsque ceux-ci sont mal définis ou non établis, la foncière peut s'arrêter dès la première phase.

1.1.3 Phase 2 : Définition du montage financier et chiffrage

Lorsque la phase 1 est conclue de façon positive, le projet peut être engagé pour passer à la phase 2. Il s'agit ici de structurer la foncière et de définir son montage financier. En cohérence avec la stratégie définie en amont, il s'agit de déterminer le chiffrage de la foncière et ses perspectives de développement, en prenant en compte :

- La temporalité du portefeuille (à court-terme), identification du périmètre des projets que la foncière pourrait porter à l'amorçage. Il peut s'agir d'actifs existants ou en création, transférés depuis d'autres structures, à acquérir, à transformer ; à moyen et long terme : identification d'actifs précis qui peuvent être complétés d'actifs-types et/ou situés dans des zonages prédéfinis.
- La caractérisation des actifs : chaque actif doit être suffisamment caractérisé pour crédibiliser les hypothèses qui seront intégrées dans les simulations financières et permettront de dimensionner les fonds propres nécessaires à l'opération (surface, état, emplacement, occupation, public cible, niveaux de loyers actuels, travaux à prévoir, occupation future...).

Au-delà des seules cellules commerciales, la foncière pourra être amenée à porter d'autres types d'actifs, par exemple des logements, du tertiaire, voire des infrastructures d'énergie ou de mobilité qui se situent à proximité immédiate des biens ou qui pourraient contribuer à la plus-value de réhabilitation. On prend en compte l'intervention sur le projet, un projet global qui doit s'intégrer dans un tissu urbain existant.

La première étape de cette phase va s'intéresser à la consolidation du modèle économique de la Foncière. Cette approche vise à phaser le processus, tout en prévoyant de se doter des ressources humaines, techniques et capitalistiques nécessaires à sa réalisation. Lors de la phase 2, cela constitue une étape fondamentale et fondatrice du projet. Le résumé des actifs pris en compte synthétise les perspectives de développement, les engagements des partenaires et les conditions de réussite

financière de la foncière. C'est ce qu'on appelle un plan d'affaires, ses objectifs principaux sont les suivants :

- Appréhender les équilibres économiques à court, moyen et long-terme ;
- Définir la performance financière du modèle ;
- Dimensionner les besoins en financements et notamment le capital initial à investir par les futurs associés. Il s'agit davantage d'estimer la réalité du gisement foncier et les opportunités du centre-ville.
- Estimer le besoin éventuel de compensation d'équilibre ou de participation publique. L'objectif de ce calcul n'est pas directement opérationnel.

Dans un second temps, nous allons nous intéresser à l'ouverture de la foncière aux partenaires investisseurs privés, c'est-à-dire chercher des moyens de financer le projet pour le réaliser. Puisque rappelons que, dans la plupart des cas, l'action publique menée par les collectivités territoriales ne peut pas soutenir toute seule les programmes de redynamisation portés par les foncières, et doit s'orienter vers des partenariats avec des investisseurs privés. Cela permet au projet d'être financé rapidement et de se défaire des contraintes financières des collectivités. Les investisseurs peuvent également apporter des compétences humaines et techniques dans des domaines que les collectivités ne maîtrisent pas toujours.

Aujourd'hui, beaucoup d'investisseurs souhaitent acheter l'immeuble entier ou des suites d'immeuble adjacent, pour en faire des logements neufs de grande envergure. Or dans notre cas, il ne s'agit pas de vendre sans regarder le devenir des surfaces, mais de veiller à ce que le projet s'inscrive dans la démarche de redynamisation de la ville. Il faut trouver les bons acteurs capables de rénover les logements tout en concevant les rez-de-chaussée commerciaux. La ville pourrait très bien accepter la revente à des promoteurs, mais le risque principal est de se retrouver dans une ville dortoir ou uniquement touristique.

L'attractivité des projets de redynamisation pour les investisseurs privés repose sur les stratégies politiques mises en place. Plus le projet est cohérent, plus le modèle économique a des chances de fonctionner, ainsi les risques pris seront récompensés par la rentabilité attendue. Formaliser l'ensemble des objectifs des collectivités et ceux des investisseurs privés évite ainsi les malentendus et les désaccords entre les parties.

En fonction du ciblage des actifs, une synergie potentielle avec les autres acteurs peut être créée. Il s'agit d'imaginer les montages possibles en fonction des compétences disponibles et de celles à développer entre les attentes de la ville d'une part et celles de l'investisseur. Le choix de la structure de portage qui est envisagée dépend dans ce cas des objectifs de la collectivité. Une fois de plus, bien que les objectifs puissent être quantitatifs via les surfaces et les coûts engagés, d'autres facteurs sont pris en compte :

Facteurs de réussite	Risques
- La diversification des actifs : les foncière multi-activité sont plus résilientes	- l'absence d'identification des compétences en amont

<ul style="list-style-type: none"> - Des critères prédéfinis dès l'établissement de la foncière - Des décideurs politique impliquer et actifs dans la prise de décisions - Une grille décisionnelle préétablie contenant l'ensemble des critères d'évaluation du projet d'étude - La présence d'un manager de centre-ville - Préciser en amont la nature des appuie rechercher - La contribution actives des actionnaires privés dans le suivis et montages des projets 	
---	--

Figure 5: Extrait du guide des foncières - BDT 2021

La dernière étape qui vient clôturer le projet de foncières concerne la mise en œuvre opérationnelle et l'exploitation du projet. Une fois formalisé, il ne reste qu'à le réaliser. Ici, cette dernière phase suit la logique de n'importe quel projet d'aménagement, c'est-à-dire engager le début des travaux de rénovation et de réaménagement. Cette ultime étape vise à piloter et suivre les travaux. Cette étape n'est pas toujours prise en charge par la foncière. Si la foncière n'a pas vocation à réaliser elle-même les travaux, d'autres options existent : le recours à des prestataires (AMO, mandat de travaux...) ; l'acquisition de biens qui ont déjà fait l'objet d'une requalification par un opérateur ou encore l'attribution de la responsabilité des travaux aux preneurs.

Bien que les projets de foncières aient pour premier objectif de redynamiser des centres-villes, elles permettent également de répondre à des problématiques plus générales, ce qui fait de cet outil un levier d'action important dans le domaine de l'aménagement des territoires.

1.2 Enjeux transversaux et limites

1.2.1 Politique, culture et cadre de vie

Dans cette partie, nous nous intéresserons aux enjeux indirects concerné par l'outil de foncière commerciale. Comme évoqué lors des parties précédentes, l'enjeu majeur de la foncière commerciale est de revitaliser le centre-ville des communes et d'avoir un regard sur le foncier disponible. Au-delà de cet enjeu principal, les foncières permettent de s'intéresser aux thématiques politiques au travers des enjeux de Zéro artificialisation nette ou encore des opérations programmés pour l'habitat. On peut aussi évoquer la thématique historique au travers du maintien historique des centres-villes, du cadre de vie ou encore de l'ensemble des réfections menées autour des nouvelles façons d'aménager telles que la notion de « déjà là »⁴.

En effet, l'approche de l'outil de foncière permet de façon directe ou parfois plus indirecte de contribuer à de multiples domaines, comme la consommation de l'espace, la réhabilitation ou encore la

⁴ Notion urbaine qui vise à s'intéressé à l'existant pour construire avec les ressources déjà disponibles

redynamisation des villes. La réhabilitation induite par les foncières et leur approche du tissu urbain permet d'obtenir une démarche qui vise à reconstruire la ville sur elle-même et, par conséquent, à limiter l'étalement urbain.

Cet outil passe en revue l'ensemble du foncier commercial du centre-ville et crée une synthèse des espaces sur lesquels il est prioritaire d'agir. Les surfaces ainsi identifiées vont permettre de dresser les opportunités pour les projets de la ville pour créer un rebond de dynamisme.

Ici, la revitalisation des centres-villes prend tout son sens, aussi bien pour les politiques publiques que pour les populations. La revitalisation répond à un double enjeu en

- Réinvestissant des lieux déjà construits via la réhabilitation et la rénovation.
- Limitant la surconsommation d'espace et l'artificialisation des sols.

À l'heure actuelle, on sait que plus de 24 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont consommés chaque année en moyenne en France⁵, ce qui implique qu'un dispositif d'ampleur nationale soit mis en place pour limiter l'impact écologique de la construction des villes. C'est pourquoi le gouvernement a mis en place, depuis juillet 2023, une nouvelle loi de Climat et Résilience, dans laquelle on retrouve le principe de zéro artificialisation nette (ZAN), qui vise à limiter la consommation d'espace naturel et l'étalement urbain. Cette nouvelle Loi mobilise de nouveaux outils et modèles pour un aménagement plus durable. On y retrouve des actions de soutien pour l'aménagement des territoires dans lesquelles les foncières constituent un outil d'action opérationnel afin d'accompagner les projets d'urbanisme des communes. Ce nouvel outil créé par la BDT permet de transformer la ville existante en revitalisant les cœurs des petites et moyennes centralités. S'intéresser à la revitalisation des centres-villes permet de concilier plusieurs objectifs à la fois et de réinventer notre approche des villes. Depuis la création des foncières immobilières, l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) et la BDT marchent main dans la main pour accompagner les territoires.

Le second programme mis en place par l'État qui permet d'intervenir dans le cœur de nos villes concerne l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), qui constitue le principal outil d'intervention publique sur les territoires présentant des difficultés liées à l'habitat privé, ici les logements situés au-dessus de nos rez-de-chaussée commerciaux. L'OPAH permet de cibler l'action à l'échelle d'un secteur défini. Cet outil répond à un projet global porté par les collectivités, qui a souvent pour vocation d'être un projet urbain, social et économique, à l'échelle d'un quartier, d'une portion de centre-ville ou d'un bourg⁶. Mis en œuvre sur une période de 3 à 5 ans, l'opération accompagne les propriétaires dans leurs projets de travaux, en agissant aussi bien contre la précarité énergétique, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, l'habitat indigne ou dégradé, la vacance des logements. C'est un outil complémentaire qui vient appuyer les démarches de rénovation de l'habitat situé sur les étages. Ce dispositif soutient les propriétaires qui parfois ne souhaitent pas s'engager dans des travaux de rénovation et délaissent leur bien. Sur la ville de Provins, de nombreux propriétaires possèdent l'entièreté du bâti étage et le rez-de-chaussée commercial, mais préfèrent le louer dans un état de dégradation avancé plutôt que d'engager des travaux de rénovation.

⁵ <https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols> 24 septembre 2023



⁶ <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/operation-programmee-pour-lamelioration-lhabitat-opah> 17 mars 2021

Maintenir et rénover le bâti est souvent nécessaire pour maintenir le cadre de vie d'une ville. Réelle identité des communes, les centres-villes sont de plus en plus au cœur des préoccupations. La foncière remet en perspective notre approche du centre-ville et du cadre de vie qui lui est associé.

1.2.2 Le centre-ville, un cadre identitaire fort

Tirailleur entre transformation urbaine et conservation patrimoniale, l'aménagement des centres-villes devient de plus en plus complexe⁷. Le patrimoine historique constitue une bonne partie des bâtiments du centre-ville et des anciens bourgs. Aujourd'hui, la volonté majeure est de conserver cet attrait et de l'exploiter comme vitrine pour la ville. Trace du passé, les bâtiments portent avec eux un certain charme architectural, propre à chaque lieu. Bien plus qu'une simple trace du passé, ces lieux historiques offerts par les centres-villes forgent l'identité des villes françaises. C'est pourquoi intervenir sur leur réhabilitation et leur redynamisation, met en perspective les grands enjeux actuels de l'urbanisme.

De plus, on sait également qu'aujourd'hui l'attachement des habitants aux centres anciens est de plus en plus fort, puisqu'il fait partie de leur histoire et contribue au cachet de leur ville. La prise de conscience des potentialités patrimoniales a fait des hypercentres les atouts touristiques majeurs des petites et grandes villes de demain. Remarquables par leur façade, leur monument ou leur atout atypique, ces lieux sont devenus un argument de force pour justifier du cadre de vie dans une ville. Souvent, le tissu bâti ancien vient définir la cohérence architecturale de l'ensemble des villes. Comme nous pouvons le constater, avec la présence prédominante de l'ardoise en Normandie, de la tuile dans le PACA ou encore les maisons en colombage en Alsace.

<p>Normandie (Ardoise et toit de chaume)</p>	 <p>https://isolation-alsace.com/isolation-combles-amenages/</p>
<p>PACA (Tuile en terre cuite)</p>	 <p>https://www.tuilerielambert.fr/page/24/tuile-canal.html</p>

⁷<https://www.cairn.info/revue-techniques-financieres-et-developpement-2015-1-page-21.htm>




<p>Alsace (Maison en colombage)</p>	 <p>https://france3-regions.francetvinfo.fr/grand-est/alsace/maisons-colombages-symbole-alsace-1516811.html</p>
<p>Nord (Brique rouge)</p>	 <p>https://fr.wikipedia.org/wiki/Architecture_%C3%A0_Lille</p>
<p>Bourgogne (Pierre de bourgogne)</p>	 <p>https://www.annoncesimmobiliieres-international.fr/property/tres-belle-proprieite-dans-le-morvan-bourgogne/</p>

Figure 6: Tableau des styles architecturaux de chaque ville forgée par un passé fort relevant leur identité propre induit par les centres anciens.

Le cadre de vie porté par les centres anciens est aujourd’hui un argument de taille qu’il faut conserver. Malgré la difficulté à l’entretenir, c’est un lieu où le sentiment d’appropriation par les habitants est fort. Le cout d’entretien de ces bâtiments historiques est souvent très élevé et implique une mobilisation forte des pouvoirs publics. C’est pourquoi certains centres anciens sont en déperissement : par manque de moyens, les propriétaires laissent se dégrader le bâti. Nous nous retrouvons donc dans une situation où les propriétaires ne sont plus en mesure d’entretenir le bâti, mais où ils ne veulent pas non plus le vendre. L’entretien des centres villes est un enjeu de taille pour les collectivités, puisque c’est ici que se concentrent la plupart des services de proximité. Lorsqu’ils sont amenés à fermer ou déménager en périphérie, cela a un impact sur la fréquentation de la ville et son dynamisme. Puisque les gens ne viennent plus ou moins souvent, les chiffres d’affaires des derniers commerces sont impactés et cela entraîne une chaîne d’impacts négatifs (cf. **annexe 11**). L’objectif premier des foncières est de réaffecter

et rénover les centres-villes pour favoriser la réanimation de l'hypercentre. Ainsi, les habitants peuvent renouer avec les centres anciens, trop longtemps délaissés. L'outil de foncière permet d'appréhender la ville en s'intéressant à l'existant pour construire la ville de demain. En effet, en s'intéressant au bâti déjà existant, il contribue à la notion du « déjà là »⁸. Comme on le sait, les secteurs de l'urbanisme et de la construction ont un impact fort sur la biodiversité et contribuent au changement climatique à venir. C'est pourquoi il est urgent d'inventer de nouvelles façons de faire les villes de demain.

Le déjà-là vise à déconstruire au lieu de démolir et à réinvestir les lieux déjà construits, afin de limiter l'étalement urbain de nos villes. Notion qui prend de plus en plus d'ampleur, notre outil de foncière permet de revitaliser les centres-villes en réinvestissant pleinement les locaux abandonnés ou très dégradés en accompagnant les porteurs de projet. Ici, le but est de cibler des actifs pour les réhabiliter et réaffectés plutôt que de chercher à construire en périphérie. Les foncières favorisent la mobilisation de fonds financiers pour remettre à neuf les locaux souvent vétustes et en délabre. L'argument numéro un de création des foncières a été la vacance commerciale, mais c'est désormais un outil qui s'étend à des thématiques diverses plus larges.

La notion du déjà là favorise également le patrimoine et encourage à faire avec l'existant, ce qui, dans le cas de Provins, a une grande importance de par son passé historique. Il ne s'agit donc plus seulement d'éviter la vacance commerciale, mais d'engager une nouvelle façon d'aménager nos villes. S'intéresser au déjà-là est une réflexion qui doit s'étendre à l'ensemble de l'aménagement.

1.2.3 Limites et freins de la foncière

Bien que les foncières semblent répondre à beaucoup de problématiques actuelles, c'est un outil qui ne reste pas sans limites. Cette démarche qui semble si vertueuse pour nos villes présente tout de même quelques limites qui peuvent compliquer leur mise en place :

- C'est une démarche totalement volontaire qui repose sur un projet. Pour les réaliser, il vaut qu'il y ait une réelle demande fondée sur un projet solide.
- Pour mener la démarche de réalisation d'une foncière, il faut que les petites collectivités puissent être au courant qu'un tel outil est à leur disposition.
- Les foncières ont une période d'effet de 5 ans. Créé depuis 2020, que se passera-t-il après 2025 ? Intervention ponctuelle ou outil voué à se pérenniser ?
- Dans la pratique, les élus regroupés sur les communautés de communes sont parfois en conflit et ne souhaitent pas investir dans un tel outil. Les communes plus petites ne bénéficieront pas directement de la foncière et des aménagements qu'elle engage ce qui explique la résistance de certaines communes face à l'emploi d'un tel outil, elles ne voient pas leurs propres intérêts. De

⁸ Les ressources cachées du renouvellement urbain: Jean-Luc Moudenc - Revue urbanisme Numero 433 septembre-octobre 2023.

fait, lorsqu'on parle des collectivités locales qui portent les projets, se cache potentiellement une palette de visions politiques différentes. Ce qui constitue un frein pour les aménagements.

- L'un des plus gros points de blocage concerne souvent l'acquisition des biens. Il faut connaître les acteurs financeurs du projet, les propriétaires, qui parfois sont très difficiles à identifier. Et enfin, faire valoir son droit de préemption.

Pour conclure, plus d'une centaine de territoires possèdent déjà un projet de foncière. Afin de continuer à développer cet outil et de poursuivre les dynamiques engagées, la BDT a décidé de créer un Réseau national des foncières de redynamisation en partenariat avec la Fédération des élus des entreprises publiques locales (FedEpl).

Ce réseau de foncière de redynamisation a plusieurs objectifs :

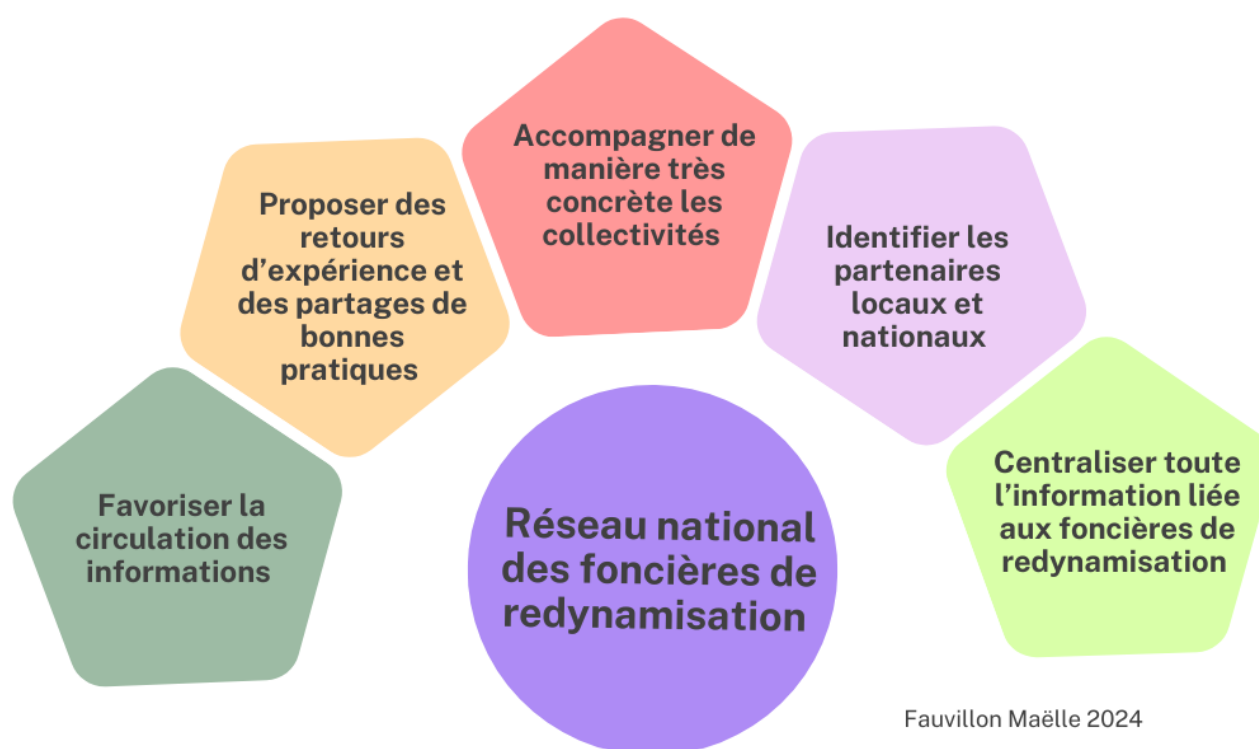


Figure 7: Objectifs du Réseau national des foncières de redynamisation de la BDT – Canva

- **Favoriser la circulation des informations** entre les différents acteurs et accompagner la montée en compétences des collectivités locales et de leurs opérateurs.
- **Proposer des retours d'expérience et des partages de bonnes pratiques** des acteurs de foncières de redynamisation déjà en place, mais aussi des ateliers et des fiches techniques pour faciliter le déploiement des foncières.
- **Accompagner de manière très concrète les collectivités** qui souhaitent se doter d'outils pour renforcer l'attractivité de leurs centralités (centres-villes, centres-bourgs...) et accélérer leur redynamisation commerciale.
- **Identifier les partenaires locaux et nationaux** comme autant de leviers pour faciliter et accélérer le déploiement des foncières.
- **Centraliser toute l'information liée aux foncières de redynamisation** : agenda, actualité du réseau et des politiques publiques.

Maitrise budgétaire, maitrise du foncier, c'est en évaluant les disponibilités des locaux que la foncière va permettre à la ville de dresser le champ d'opportunité d'aménagement.

II. Un outil au service des collectivités territoriales et de ces habitants

2.1 Usage et usagers comme ligne directrice

2.1.1 Dialogue élu habitant

Dans ce type d'étude, il est primordial de positionner la collectivité locale en tant qu'interlocuteur de référence. Pour crédibiliser les actions, la collectivité locale doit être positionnée en tant qu'acteur public principale dirigeante. Cela permet aussi de la conforter dans son rôle de levier puisqu'elle possède des pouvoirs particuliers majeurs, notamment pour la maîtrise du foncier, à travers le droit de préemption ou le droit du sol (PLU).

Le dialogue élu-habitant repose sur les concertations, mais également sur l'implication des différents acteurs entre eux. Dans le cas de la ville de Provins, qui possède deux centres-villes dans son développement historique, cette pratique est d'autant plus importante. La présence de figures telles que des managers de centre-ville peut aider à la compréhension des besoins et de la dynamique des actifs. C'est pourquoi, lors de notre diagnostic foncier, il a été nécessaire de réaliser quelques entretiens avec les acteurs du territoire. Précieux pour nos études, ils vont permettre de comprendre comment le site est pratiqué au quotidien ainsi que de transmettre des informations précises sur l'occupation des commerces. Comme nous avons pu le voir lors de l'entretien avec le manager du centre-ville (Cf annexe 11), chaque local vit selon sa propre temporalité et ses propres ambitions. Madame Dorleans, la manager de centre-ville nous a permis d'en savoir plus sur les intentions des occupants et le devenir des locaux.

Cela nous permet de comprendre l'écosystème du tissu commercial de Provins : en effet, on a pu comprendre que bien souvent le propriétaire n'est pas toujours l'occupant, que les typologies d'activités présentes sont choisies avec grande précaution et que la future vocation des actifs libres peut-être déterminante pour l'animation d'une rue. L'échange entre les habitants et les élus se fait principalement via le manager de centre-ville. Ainsi, les besoins et les attentes nécessaires pour le développement de la commune peuvent être dressés. On pourra ainsi déterminer le type de commerces (service à la personne, métier de bouche, habillement...) à accueillir, l'évolution attendue, les potentiels aménagements urbains (parking, livraison, terrasse...), les surfaces qui sont disponibles ou à libérer pour aider au développement du commerce et de la ville.

Ces échanges sont précieux et permettent de voir ce qui fonctionne bien et ce qui fonctionne mal afin d'y remédier et de trouver des solutions. Ici, on pense notamment au déménagement de certaines fonctions pour en favoriser d'autres, à la présentation des vitrines, à l'implantation de terrasses ou encore à l'état des façades. Parfois, relocaliser une activité dans un autre local permet de la relancer. La nouvelle localisation permet d'avoir de nouvelles fréquentations, un nouveau cadre parfois plus cohérent. Par exemple, les métiers de bouche comme fromagerie, charcuterie ou boulangerie doivent être placés dans les lieux préférentiels avec une bonne visibilité. Ce qui permettra de créer une dynamique autour d'un parcours marchant et une certaine cohérence dans les rues commerciales. Il est essentiel aussi que les lieux les mieux placés, angle de rues, bâti en très bon état, grande superficie... ne restent jamais vides puisqu'ils constituent la locomotive commerciale d'un centre-ville tel que Provins. Ici, on pense notamment à des commerces comme Beauty succès ou encore Monoprix qui prennent place sur la place principale en face de la mairie.



Figure 8: Photo de la place principale du centre-ville bas de Provins - Maëlle Fauvillon juin 2024

La place centrale de Provins constitue le lieu de prédilection de tous les commerçants : c'est ici qu'on retrouve les commerces qui fonctionnent le mieux. Cela s'explique par la fréquentation et la localisation centrale de la place dans la ville, ainsi que ses places de stationnement et son caractère agréable entretenu par la ville avec une zone piétonne très bien fleurie. Lors de nos entretiens, nous avons pu échanger avec la gérante de la boulangerie-pâtisserie présente à gauche de la photo et le gérant d'une boutique de prêt à porter féminin.

Actuellement, le plus gros conflit observé entre les élus et les habitants concerne le stationnement. En effet, par manque de place, certains commerçants se garent devant leur propre commerce, alors que les places devraient être réservées pour leur clientèle. Pour répondre à cette problématique, la ville a créé une zone bleue sur les espaces des rues du centre-ville. C'est-à-dire que le stationnement est limité à 2 h. Or pour certains commerçants, cette mesure n'est pas suffisante. Des parkings situés sur les abords des grandes rues existent aussi, mais ne sont pas jugés suffisants par les commerçants, ce qui crée une inégalité pour les commerces qui en sont les plus éloignés (cf annexe 11).

2.1.2 Rencontre des acteurs

Pour que notre diagnostic soit le plus informatif et représentatif possible, nous avons réalisé 9 entretiens avec différents acteurs du territoire. Les objectifs de ces entretiens étaient de faire l'inventaire de toutes les informations existantes concernant le foncier de Provins. Ici, on parle d'information quantitative grâce aux entretiens réalisés avec les élus, le chef de projet, les notaires, mais aussi d'information qualitative avec la directrice de l'office du tourisme, la manager du centre-ville ou encore des gérants de commerce.

Structure	Interlocuteur	Fonction	Date
Agence immobilière Century 21	Delphine Pradoux	Directrice d'agence	6 juin
Agence immobilière Nestenn Immo	Hugues Thierry	Responsable transaction	En attente d'un retour
Agence notariale Bourtayre SELARL Droit et Conseil	Axel Letellier	Associé	11 juin
Agence notariale Office notarial Antonin Ghannad	Antonin Ghannad	Associé	16 juillet
Baillieur Habitat 77	Isabelle Tortosa	Responsable d'opérations	En attente d'un retour
Ville de Provins	Sophie Dorléans	Manager de centre-ville	11 juin
Ville de Provins	Emmanuel Gouverne	Service urbanisme	En attente d'un retour
Ville de Provins	Laurence Marchal	Directrice Office du Tourisme	24 juillet
Ville de Provins	Delphine Pradoux	Elue	6 juin
CCI Seine-et-Marne	Jérôme Blanquart	Chef de Projet	12 juin
Commerce - A fleur de peau	Bernard Saby	Gérant	24 juillet
Commerce - Boulangerie Gauffillier	Dominique Gauffillier	Gérant	22 juillet

Figure 9: Entretiens mené lors du diagnostic de la foncière – Maëlle Fauvillon 2024

La connaissance de leur environnement nous a été très utile pour compléter nos informations et analyser le fonctionnement de la ville. C'est également grâce à de précieuses informations que nous allons pouvoir cibler les actifs les plus pertinents et orienter nos résultats. Il est ressortie des entretiens plusieurs éléments :

- Surface trop petite pour attirer les grandes enseignes et proposer une nouvelle offre de commerce.
- Les loyers trop élevés.
- Offrir une complémentarité de commerce
- Créer une convergence des actions du centre-ville haut et du centre-ville bas.
- Anticiper/revoir le stationnement du centre-ville.
- Voir pour un regroupement de la gestion des deux centres villes. Actuellement, il a un gestionnaire ville haute, un gestionnaire ville basse, ce qui peut freiner le développement et sectorise encore plus les deux centres-villes. Chercher à faire du lien entre les deux centres.
- L'espace public que l'hyper centre est trop contraint, ce qui nécessite une démarche de renouvellement de l'aménagement public.
- Faire des espaces piétons fermés aux voitures à certains horaires (weekend ou les jours de marché) ?
- Implantation de commerce de qualité et diversifié
- Essayer de développer l'atout touristique de la ville en faisant rester le touriste plus de 1 jour à Provins.

L'appréciation des entretiens permet de remonter et regrouper les informations qui nous serviront pour nos propres conclusions. Au-delà des éléments du bâti, cela nous permet d'en

apprendre plus sur l'articulation de la ville. Nous avons notamment appris que l'office du tourisme de la ville haute avait pour projet de mettre en place un petit train touristique en ville basse.

Actuellement, il existe un circuit de train touristique uniquement en ville haute. Élargir le circuit à la ville basse permettrait de créer plus de liens entre les deux centres-villes et de contribuer à la redynamisation du centre-ville bas. Ce projet comprend la mise en valeur de nouveaux lieux touristiques tels que le prieuré Saint Ayoul ou encore la Roseraie qui feront partie du futur circuit. Cette opportunité permet d'offrir de nouvelles activités touristiques qui invitent les touristes à rester plus longtemps sur le site pour découvrir la ville haute et la ville basse sur un week-end entier.

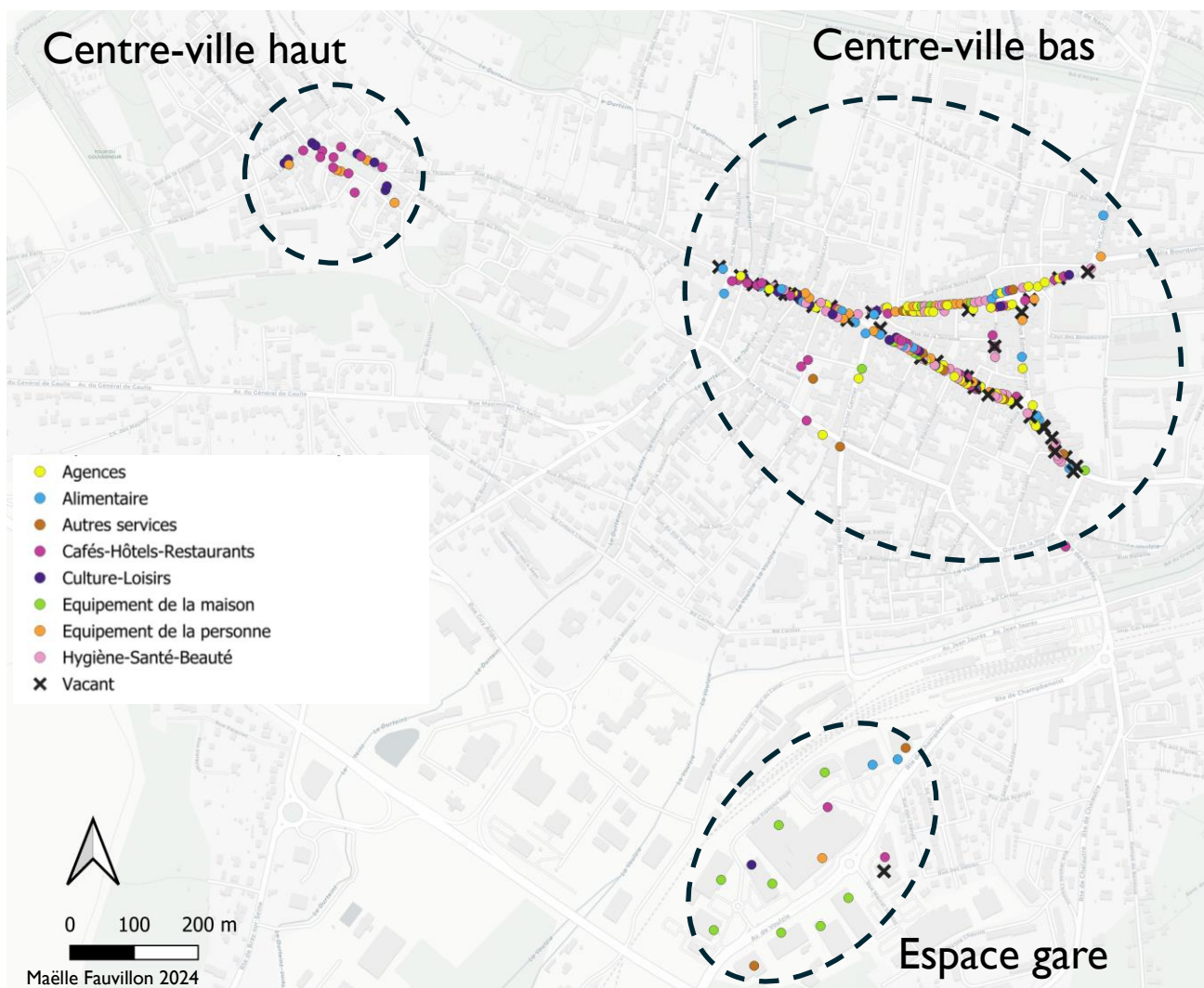


Figure 10: Carte de la répartition des secteurs d'activités de la ville de Provins – Qgis Maëlle Fauvillon 2024

Nous pouvons voir sur cette carte que les deux centres-villes sont totalement déconnectés. L'idée de créer un circuit de train touristique va créer un flux entre les deux polarités. Cette carte nous renseigne aussi sur le type d'activité présent. On peut voir que le centre-ville haut a un caractère très touristique avec uniquement des restaurants, des bars et des équipements culturels, parmi lesquels on retrouve souvent des boutiques artisanales. Le centre-ville haut fonctionne très bien et n'a pas besoin de faire partie de la foncière, cependant il représente une composante forte à prendre en compte. À l'inverse, le centre-ville bas a plus de difficultés et possède de nombreux commerces vacants (symbolisés par des croises sur la carte). Réel centre de vie, le centre-ville bas possède une activité beaucoup plus diversifiée

dans laquelle on retrouve tout type de commerce avec une dominance d'agence, d'équipement à la personne et d'alimentaires. Les acteurs que nous avons rencontrés nous ont évoqué la zone commerciale périphérique qui, si elle venait à se développer, pourrait constituer une menace pour le centre-ville. Les politiques menées par la ville de Provins sont tournées vers son centre-ville et limitent au maximum le développement de cette zone gare. Les artisans du centre-ville se disent rassurés par l'engagement politique pour conserver le centre-ville. Ces nombreux échanges nous ont démontré que sans soutiens mutuels entre les citoyens et les politiques, les projets ne pourraient que rarement voir le jour. Toutes ces réflexions se font dans une logique d'aménagement du foncier, qui concilie les besoins politiques (financiers) et sociaux (nécessité des habitants et cadre de vie).

2.1.3 Les financeurs

Les besoins politiques se traduisent essentiellement par une volonté de dynamique financière fournie par l'attractivité des commerces. Ici, pour notre opération, la ville souhaite rénover son bâti et ciblé les actifs à prendre en compte pour les rénovations, afin de définir un montant à engager. Ce cout sera d'une partie pris en charge par la commune et par la banque des territoires, puisque l'étude s'inscrit dans une volonté de revitalisation. Mais pour minimiser le cout d'investissement et rester à l'équilibre, la ville doit être accompagnée de financeurs. C'est-à-dire qu'elle doit trouver des acteurs capables de l'aider à supporter le projet de façon économique. Pour que ces opérateurs suivent le projet, il est primordial que la collectivité soit définie comme un socle de projet solide.

En effet, les opérateurs seront plus aptes à s'engager dans le projet si la commune est capable de donner une vision à long terme du site et de ses intentions en matière de peuplement, de projets de transports collectifs urbains et de mobilité. La clarté des ambitions et des dynamiques de la ville encouragera les investisseurs à se mobiliser, les enseignes pourront ainsi mieux se positionner en vue des stratégies de la ville. Par exemple, l'étude de la zone de chalandise peut rassurer l'investisseur sur le nombre de ménages qui fréquentent le lieu, la fréquence et leur niveau de vie. Différentes études permettent aussi de voir le maillage commercial du territoire et ainsi d'identifier les complémentarités territoriales (éviter les concurrences) et d'attirer le maximum de personnes.

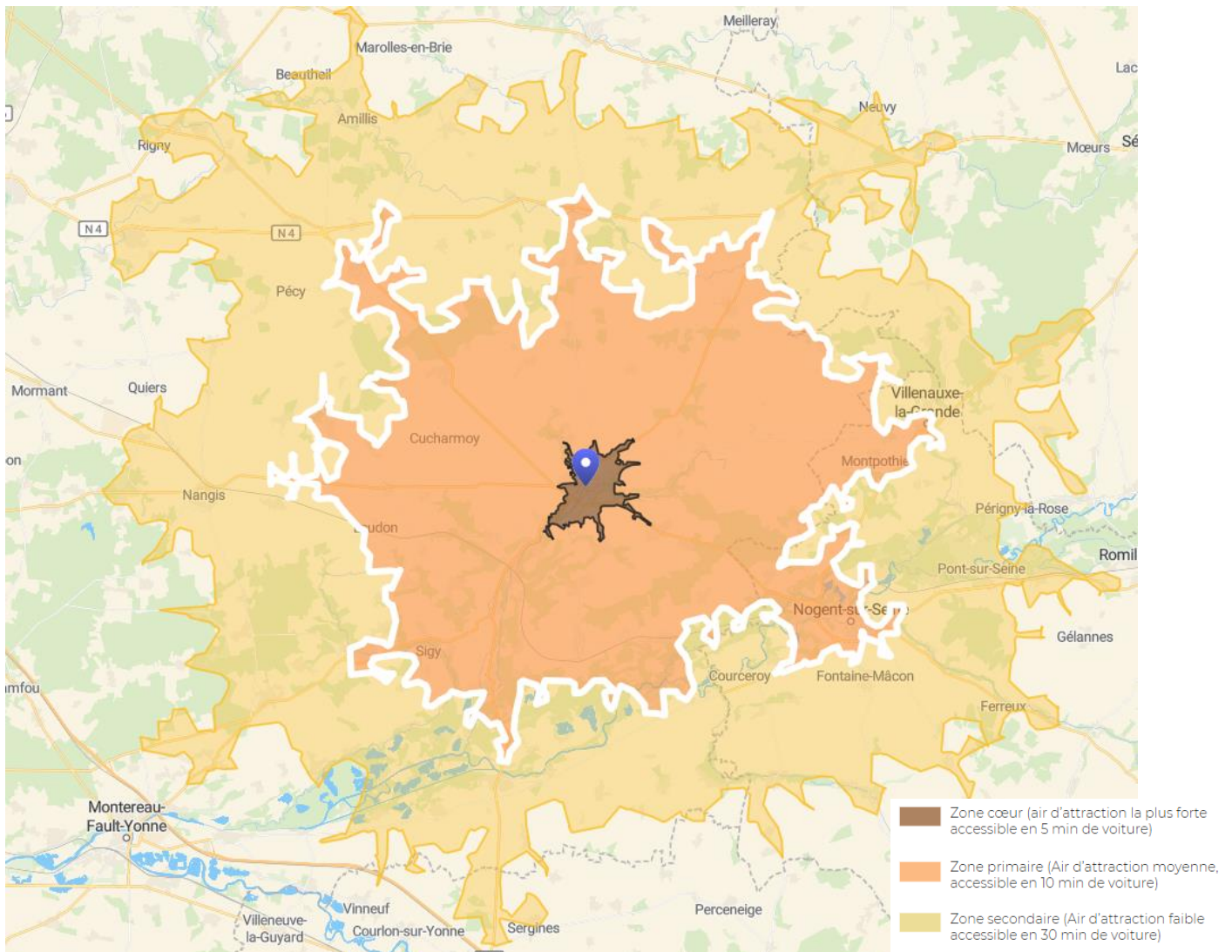


Figure 11: Carte de la zone de chalandise de Provins - Données INSEE 2022 - Smappen Maëlle Fauvillon 2024

D'après les 270 commerces relevés lors de l'étude terrain menée le 4 juin 2024, nous avons pu analyser la répartition des secteurs d'activité présents sur la ville de Provins. Cette analyse est importante et permet d'orienter la ville sur ces choix concernant l'implantation de nouvelles typologies d'activités. Cela peut souligner les manques et la surreprésentation de certains domaines. Nous avons basé notre espace de chalandises sur trois zones principales définies par temps d'accès au centre-ville en voiture. La zone la plus éloignée étant la zone secondaire en jaune clair, accessible en 30 min de voiture, qui regroupe les communes situées sur les départementales principales. On retrouve la zone primaire en orange qui représente les communes accessibles en 10 min de voiture du centre-ville de Provins et la zone cœur en marron qui représente l'air d'attraction qui regroupe les espaces situés à 5 minutes de voiture du centre-ville.

Notre relevé de terrain a permis de créer une base de données depuis laquelle nous avons pu analyser la répartition des secteurs des centres-villes de la ville. Cette analyse permet de conseiller la ville sur le type d'équipement qui est à prévoir afin de diversifier l'offre. Ici, le graphique a été réalisé sur l'ensemble de la ville. La représentation des secteurs est donc légèrement biaisée, puisque Provins possède deux centres-villes. Il aurait été pertinent de créer deux graphiques pour différencier la répartition par centre-ville. Ici, les cafés, hôtels et restaurants sont surreprésentés par rapport à leur réelle présence en centre-ville bas, par exemple.

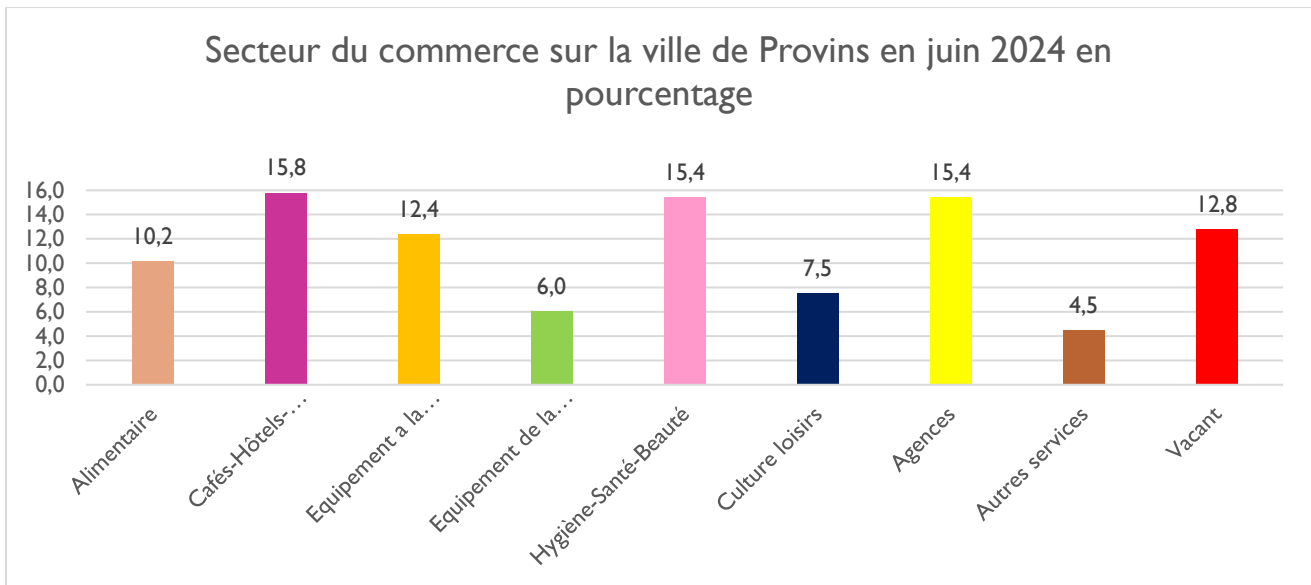


Figure 12: Graphique de la répartition des commerces par secteurs d'activités - BD Juin 2024 - Maëlle Fauvillon

Ce graphique permet néanmoins de constater que la ville a un taux de 12,8 % de commerce vacant, soit une équivalence avec la moyenne française de la vacance des commerces qui s'élève à 13 % en 2023.⁹

Il pourrait être intéressant de refaire une analyse de la répartition des secteurs commerciaux de la ville de Provins dans 10 ans afin de voir l'évolution de ces chiffres. Cela pourrait être un bon indicateur pour mesurer l'impact de la foncière sur le centre-ville. Nous pourrions ainsi voir si le vacant a diminué et comment le reste des typologies de commerces a évolué. Cette production de données permet de suivre l'évolution du commerce dans le temps et d'adapter les stratégies d'intervention.

⁹ Chambre du commerce et de l'industrie – Paris <https://www.cci-paris-idf.fr/sites/default/files/2024-01/enjeux-249b.pdf>

2.2 Comprendre la stratégie d'intervention

2.2.1 La désertations des centres villes

Pour comprendre les outils mis en place par l'État pour lutter contre la dévitalisation des centres villes, il est essentiel de revenir sur les causes de ce phénomène.

On observe depuis la crise sanitaire du covid 19 une fragilisation des centres-villes liée à une baisse de leur chiffre d'affaires de 15 %, notamment dans l'industrie textile¹⁰. La seconde cause de cette vacance commerciale s'explique par la consommation de masse qui pousse les gens à se déplacer dans les grandes zones commerciales de périphérie. Ce mode de développement représente une menace pour les commerces de proximité puisqu'il remet en question la notion de proximité et tend à banaliser/standardiser les formats de supermarché. Cela tend à segmenter l'offre commerciale.

On voit également depuis quelques années l'offre commerciale évoluer vers une offre numérique en ligne. Les gens ne se déplacent plus, ils commandent directement sur Internet. Ce qui a tendance à générer une pression sur la valeur locative des commerces. C'est-à-dire que les locaux trouvent moins de preneurs. Les commerces de demain seront des boutiques en ligne accessibles depuis chez soi. Ce qui ne nécessitera plus de local physique en centre-ville. Ces nouveaux modes de consommations vont par conséquent diminuer la fréquentation physique et fragiliser encore plus ce secteur. C'est pourquoi il est nécessaire d'anticiper cette évolution dans nos façons de faire la ville.

La volonté de redynamisation des centres-villes est en lien étroit avec l'approche de rénovation urbaine. Comme nous le savons, la disparition des activités commerciales entraîne dans les villes l'apparition de locaux vacants, souvent en détérioration avancée dû aux conditions naturelles et au temps. Ces locaux abandonnés dès les cœurs de veille créent des conditions défavorables pour l'économie et la vie sociale des communes. C'est dans ce cadre qu'agit en premier lieu la rénovation urbaine. Ici, le but est de venir réintroduire dans les quartiers les activités économiques de la ville. La foncière permet de cibler les actifs sur lesquels il est impératif de créer cette opération de rénovation urbaine.

Ici, nous parlons bien de rénovation urbaine qui s'intéresse uniquement au bâti dégradé et non aux opérations de renouvellement urbain, qui, quant à elles, possèdent une vision plus large à l'échelle des quartiers et cherchent souvent à inscrire le projet dans une logique d'intervention globale de la ville.

Notre analyse sur l'intervention d'une foncière introduit par conséquent des éléments essentiels au développement d'une ville, on note ici :

¹⁰ Le guide des foncières commerciales

ANNALYSE DES ENJEUX DE RÉNOVATION

Fauvillon Maëlle 2024

	ENJEUX SPATIAUX	ENJEUX SOCIAUX	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
MIXITÉ FONCTIONNELLE	✓	✓	
AMÉLIORATION DU BATI		✓	✓
COHÉSION SOCIALE	✓	✓	
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	✓	✓	
QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE	✓	✓	✓
ADAPTATION DE L'ESAPCE PUBLIQUE		✓	✓

Figure 13: Enjeux de rénovation urbaine essentiels pour le développement d'une ville

Pour répondre à ces problématiques publiques et venir en aide aux villes, l'État a mis en place certains programmes nationaux. Ici, nous parlerons du programme Action Cœur de ville et petite ville de demain.

2.2.2 Plan national Action cœur de villes

Pour répondre aux objectifs de l'État, l'Agence nationale pour l'habitat (ANAH) a pour mission d'intervenir dans les centres anciens dégradés pour améliorer le cadre de vie des habitants. C'est dans ce cadre que le plan national Action Cœur de ville a vu le jour. Réalisé sur un temps d'action de 5 ans, cette action répond à deux grandes ambitions :

- Améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes.
- Conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire.



Redynamiser les cœurs de ville et les centres anciens

L'Anah met son expertise et ses financements au service de la redynamisation des centralités, pour améliorer la qualité de vie des habitants.

Depuis 2018 et jusqu'en 2022, ce programme a permis à 244 villes moyennes de financer leurs projets. Ce qui représente à l'échelle de la France **23 % de la population et 26 % de l'emploi total**.¹¹ Ces villes sont sources de dynamisme économique, patrimonial, culturel et social, mais elles connaissent parfois des difficultés d'attractivité, de logements dégradés ou de vitalité commerciale. La foncière vient en appui à ce programme et représente un outil concret lorsque la commune décide de passer à l'action. L'enchevêtrement de ces plans gouvernementaux vise à faciliter et à soutenir le travail des collectivités locales pour les aider à réinvestir les centres-villes. Le but est de favoriser le maintien ou l'implantation d'activités (privées et publiques) en cœur de ville afin d'améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes dans une approche intégrée et transversale, qui s'articule autour de plusieurs axes :

- réhabilitation-restructuration de l'habitat en centre-ville
- Développement économique et commercial équilibré
- Accessibilité, mobilité et connexions
- Mise en valeur de l'espace public et du patrimoine
- Accès aux équipements et aux services publics

Pour intervenir sur la redynamisation d'une ville, il faut travailler sur son attractivité et, par conséquent, les services qu'elle offre. C'est dans ce cadre que le programme ACV intervient, dans notre cas, cela concerne la revitalisation des commerces de proximité.

Ce programme mis en place par l'État veut être moteur pour la mise en œuvre des projets des collectivités. Première ligne de l'investissement public local, les villes moyennes faisant partie de ces programmes bénéficient d'un accompagnement public fort et de partenaires financiers tels que l'ANAH, la caisse des dépôts et autres acteurs volontaires. L'ANAH contribue à la fois au programme Action Cœur de Ville, mais a aussi lancé depuis 2020 le programme Petites Villes de Demain, qui fait suite aux projets de ACV, tous deux pilotés par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT).

Cette méthode d'action publique permet de hisser la collectivité en tant que premier décideur sur ses aménagements d'attractivité (commerce, logement, patrimoine, service public...) tout en gardant son identité propre et ses objectifs.

Fier des résultats de l'ACV, l'État a décidé de poursuivre l'engagement des collectivités en apportant aux élus des outils puissants pour les aider dans leur projet de territoire. Afin de poursuivre les projets d'opération de renouvellement du territoire, l'État souhaite mobiliser l'ensemble des financements nécessaires à la poursuite des missions entamées et des différents projets inscrits dans le territoire grâce au programme Petite ville de demain.

2.2.3 Petite Ville de Demain

Le programme des Petites villes de demain (PVD) apporte aux villes de moins de 20 000 habitants désignées par les Préfets le soutien financier de l'État et de ses partenaires. Le programme accompagne

¹¹ [Action cœur de ville | Agence nationale de la cohésion des territoires \(agence-cohesion-territoires.gouv.fr\)](https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/)

les territoire exerçant des fonctions de centralités pour bâtir et concrétiser leurs projets, tout au long de leur mandat, **jusqu'à 2026**.¹²

Partenaires financeurs



Lancé le 1er octobre 2020, d'élaborer et mettre en œuvre les projets de revitalisation des villes. Ce programme vise à conforter le rôle structurant de ces villes dans le développement des territoires ruraux.¹³

Aujourd'hui, ce programme intervient sur 1 677 territoires et mobilise plus de 30 partenaires. Les villes de Provins et Joigny sont inscrites depuis juin 2021 et avril 2021 au programme des PVD. L'offre de service comprend une partie financement qui peut intervenir sur des thématiques ciblées telles que¹⁴ :

- La transition écologique
- La redynamisation commerciale
- Le patrimoine et la culture
- L'accès numérique
- L'habitat
- L'accès aux démarches quotidiennes
- Le grandir, bien vivre et vieillir en bonne santé
- Vivre et faire ensemble

L'accompagnement des trajectoires économiques des petites villes se traduit en partie par le fait de favoriser leur dynamisme grâce à un tissu artisanal et commercial diversifié. Pour cela, il est essentiel d'avoir une connaissance du commercial et un recul sur l'évolution des consommateurs au travers d'études foncières. Les opérations de foncier immobilier. Notre outil de foncier mis en œuvre par la BDT vient en appui aux grands programmes d'État dans le but de renforcer la vitalité commerciale des communes. Ce dispositif est la première partie de la mise en œuvre opérationnelle des ambitions nationales. La foncière traduit de façon opérationnelle les moyens d'intervention sur le bâti et chiffre les opérations.

On y retrouve principalement les transformations de l'activité économique, commerciale et artisanale via le traitement du bâti, des espaces, l'animation organisée pour soutenir la fréquentation des centres et la gestion des projets. La redynamisation commerciale regroupe de multiples facettes qui sont accompagnées par la Banque des Territoires en conseils, financements et outils opérationnels dans le cadre du programme Petites villes de demain.

Ces deux programme d'état permettent aux petite villes de trouver des financements pour engager leur projet. L'enjeux majeur ici concerne les financement de renouvellement urbain qui vont permettent de

¹² [Petites villes de demain: Agence nationale de la cohésion des territoires](#)

¹³ [Revitalisation Petites villes de demain : Banque des Territoires](#)

¹⁴ [Dossier de presse - avril 2023.pdf \(agence-cohesion-territoires.gouv.fr\)](#)

revaloriser les locaux commerciale et leur logement sur les étages supérieurs. Nous avons pris ici l'exemple de deux projets d'aménagement avec ACV et les PVD mais il en existe beaucoup d'autres tel que les opération de revitalisation du territoire, les Zones de revitalisations rurale...

Aujourd'hui l'Etat se mobilise pour venir en aide au commune et pour endiguer la vacance. Les solutions opérationnelles qui en résultent sont :

- Catégorisé les secteurs dans les PLU pour cadrer les futurs enseigne.
- Faire évoluer l'offre (plus grande superficie pour attirer de nouveau produit commerciale en achetant des immeuble contiguë pour les mutualiser par exemple)
- Avoir une bonne connaissance de son bat et surveiller les DIA.
- Superfines l'arrivé et l'emplacement de chaque typologie de commerce (manager du centre-ville)
- Avoir une rapidité d'exécution et de réactivité pour lancé le projet et faire évoluer le commerce.

La foncière intervient donc dans l'optique d'offrir un traitement globale du tissu urbain sans faire concurrence au secteur privé. Le but est de crée une complémentarité grâce à une convergence d'action entre le privé et le public. Ce programme assure aux communes des avantages en termes de soutien en ingénierie pour la mise en œuvre du projet, de la mise en réseau au sein du Club PVD pour le partage et l'échange des bonnes pratiques et du financement des actions prévues (Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, 2020). Ainsi, le programme Petites Villes de Demain vaut Opération de revitalisation du Territoire (ORT) (fig. 14) : une démarche de mise en place d'un projet de territoire qui concerne l'ensemble ou une partie de l'intercommunalité. Elle permet de relever les enjeux du territoire grâce à un diagnostic et de les décliner en objectifs opérationnels. Ces derniers peuvent toucher à tout thème tel que le **commerce**, la mobilité, l'innovation et l'habitat

Tout comme la ville de Provins, Joigny souhaite construire un projet de territoire adapté aux caractéristiques du centre ancien. Pour cela, la ville est inscrite depuis avril 2021 au programme PVD. La Communauté de communes du Jovinien, en partenariat avec la Ville de Joigny, a adopté une méthodologie suivant la logique d'emboîtement : réaliser des études thématiques et proposer les objectifs stratégiques et opérationnels du projet autour de l'habitat, du commerce, du patrimoine, de l'espace public et de la mobilité. Ainsi, les limites et les opportunités des interventions sont clarifiées. Pour comprendre la mise en place opérationnelle de ces outils, nous étudierons les cas d'applications de la ville de Provins en Seine-et-Marne et de la ville de Joigny située dans le département de l'Yonne.

III. Redonner sa place aux centre-ville : Cas d'études

3.1 Cas d'application de la ville de Provins

3.1.1 La ville historique du Provinois

Provins situé en région Ile-de-France dans le département de la Seine-et-Marne compte aujourd'hui 12 400 habitants, c'est à la fois une ville centre du Grand Provinois (SCOT composé de 81 communes) et de la Communauté de communes du Provinois, composée de 39 communes rurales et regroupant 34 587 habitants (2020). Située en grande banlieue parisienne à l'Est de Paris, la commune de Provins accueille plus de 100 000 visiteurs par an grâce à son fort attrait touristique. En effet, connue pour son passé historique médiéval, la ville est accessible en une heure depuis la capitale. Classée dans le programme PVD, la ville de Provins a récemment demandé à la Société de consultation et d'expertise des territoires (SCET) de réaliser une foncière de ses actifs commerciaux dans le but de construire un plan de revitalisation de son centre-ville.



Figure 14: <https://www.cc-du-provinois.fr/>

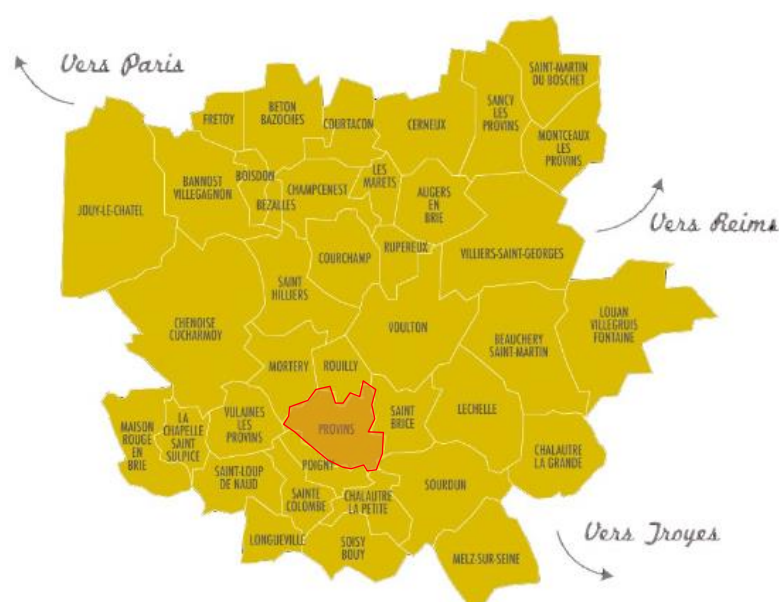


Figure 15: Carte de la localisation de Provins à l'échelle de l'île de France 2024

La ville de Provins bénéficie d'un cadre de vie idéal, à seulement 1 heure de Paris. En Francilien, la petite commune a su se démarquer par son attrait touristique qu'elle ne cesse de maintenir et de mettre en avant lors de manifestations (Annexe 2). Provins est une ancienne cité médiévale dans laquelle on retrouve la tour César de l'ancien château fort, une grande partie des remparts conservés, les caveaux, la collégiale St Quiriace, le grand hôtel Dieu... (Annexe 1 et 2)

En effet, si les atouts touristiques de cette ville se portent plutôt bien, le centre-ville et ses commerces de proximité rencontrent quelques difficultés. Comme beaucoup de petites villes de moins de 20 000 habitants, la ville de Provins voit son centre-ville dépérir.

Sujet au turnover des commerçants, à un bâti parfois très dégradé, et à la sectorisation des typologies de commerce. Provins souhaite réanimer ses rues commerçantes.

Son implantation géographique a favorisé le développement de deux centres-villes. Le premier centre-ville situé en ville haute (violet), s'est développé autour des commerces touristiques, bar, restaurant et loisirs. On n'y retrouve très peu, voire aucun, commerce de proximité. Le deuxième centre-ville est le centre de la ville basse (jaune) qui accueille les habitants et l'ensemble des commerces de bouche.



Figure 16: Carte des centres-villes de Provins2024 Google Earth - Maelle Fauvillon

Fort de ces 2 centres villes, c'est dans ce contexte que la ville de Provins a fait appel à la SCET pour réaliser une étude foncière commerciale sur son centre-ville principal, celui de la ville basse.

Afin de mener à bien cette étude foncière, nous avons identifié trois enjeux stratégiques prioritaires :

- Le commerce, sujet principal de l'étude
- Le logement, qui prend place sur les étages des RDC commerciaux.
- et le tourisme, qu'il est nécessaire de prendre en compte puisqu'il s'agit d'un secteur dominant sur la ville.

3.1.2 Intervention de l'étude

La foncière intervient dans un cadre particulier : pour rappel, la commune est articulée autour de deux séquences : la ville haute et la ville basse qui sont complétées par le pôle gare accueillant les principales enseignes et grandes surfaces. La foncière se structure sur un circuit chaland simple, de 3 axes forts avec la rue du Val, la rue de la Friperie, la rue de la Cordonnerie. L'intensité commerciale se concentre autour de ce triangle dit le Griffon et est complétée par quelques activités diffuses.

CARTE DE SYNTHÈSE DE L'INVENTAIRE



Figure 17: Carte de l'opération programmée pour l'habitat – OPHA Ville de Provins 2023

Cette carte nous a permis d'identifier les bâtiments qui ont déjà été ciblés par la ville d'un point de vue habitat. En ce qui concerne les immeubles du centre-ville, tous ont un rez-de-chaussée commercial et peuvent faire partie de l'étude. Parmi les informations à notre disposition, nous avons que 29,5 % des logements situés sur le périmètre d'étude (jaune) sont des passoires thermiques (soit 89 logements).

À l'issue de notre diagnostic, nous aurons ciblé une dizaine d'actifs sur lesquels la ville devrait intervenir en priorité pour redynamiser son centre-ville. Nous aurons localisé les biens concernés et chiffré le montant des travaux envisagés. Cette étape constitue la phase numéro 1 de la constitution des foncières. En vue de ces premiers résultats, la ville de Provins pourra, si elle le souhaite, poursuivre les démarches d'amélioration du bâti ou non. En vu de ses moyens et des temporalités envisagées. Ici, il s'agit essentiellement de mandats politiques.

PHASE 1 – Diagnostic commercial

- **Réunion de lancement:** 3 mai
- **Atelier:** 27 juin
- **Restitutions (COTECH, COPIL):** octobre

Au cours de mon stage, j'ai notamment pu intervenir durant cette première étape de diagnostic, réalisée sur une période de 6 mois, de mai à octobre, avec une équipe de 2 autres consultants.

Nous avons débuté notre mission avec un atelier le 27 juin pour lancer l'étude de la foncière en réunissant les élus et le chef de projet de la ville. J'ai ensuite pu réaliser un diagnostic terrain en recensant l'ensemble des commerces présents via un Google Form (annexe 3 et 4) mettre tab et questionnaire fait, afin de pouvoir tirer les premières conclusions de l'étude.

3.1.3 Résultats de la foncière

L'ensemble de nos résultats est basé sur les entretiens réalisés et la base de données des commerces que nous avons effectués le 4 juin 2024. Notre relevé des commerces est une base non exhaustive et est issue d'un Google Form que nous avons mis en place pour faciliter le révéler sur le terrain. Il existe une base de données qu'il est possible d'acquérir, fournie par la Chambre des commerces et de l'industrie. Le client, la ville de Provins, n'a pas souhaité investir dans cette base de données, s'en remettant à notre méthode de fonctionnement.

Nous avons décliné nos résultats en 3 grandes catégories : le circuit marchand, l'offre de commerce et l'immobilier. Nous avons également synthétisé les résultats de l'étude sous forme d'un tableau AFOM résumant les points de vigilances et les atouts du centre-ville.

Le circuit Chaland

Le centre-ville profite d'une bonne lisibilité, articulé autour du « Y » où les dynamiques commerciales se concentrent principalement, et bien identifié par le chaland. Un parcours assez fluide, sans problématiques majeures recensées, et un centre-ville qui profite d'une zone de chalandise confortable, attirant des clientèles diversifiées. On note toutefois une attractivité qui tend à décroître sur les axes secondaires (rue V. Arnoul, par exemple), quelques problématiques en lien avec le stationnement et un manque de liaison entre la ville haute et la ville basse, qui se manifeste par des coupures dans le linéaire. Le centre-ville

L'offre commerciale

On observe une offre globalement diversifiée et attractive, avec une proximité ancrée dans le tissu. Des commerces qualitatifs dans l'ensemble et des commerçants impliqués. Toutefois, des rotations commerciales de plus en plus importantes posent la question de la pérennité des activités motrices, à l'instar des commerces de bouche. La restauration assise qualitative est également un secteur à conforter, notamment sur la ville basse. Les niveaux de loyers sont assez variables d'un emplacement à l'autre, mais peuvent être difficiles à supporter pour certains commerçants. Il est essentiel de porter un point de vigilance sur le prix de location des loyers, qui parfois sont trop élevés pour le secteur concerné, ce qui entrainera la non-location des locaux.

La problématique centrale est celle de la taille des locaux commerciaux. En effet, le cœur marchand concentre majoritairement de petites surfaces (en moyenne, env. 50 m²), constituant un frein important pour l'accueil de certaines typologies d'activités, de porteurs de projet en demande et d'enseignes nationales. Les surfaces les plus importantes sont principalement occupées par des activités de services ou d'hygiène-beauté-santé (type opticien, audition...). De même, certaines portions du circuit sont marquées par un bâti dégradé, aux étages comme au pied d'immeuble.

L'immobilier

Le centre-ville est marqué par un patrimoine immobilier riche, participant à sa spécificité, cela permettant d'offrir un cadre de vie attractif. L'objectif est de conforter les commerces en place, notamment sur le segment de la proximité, et de faire en sorte de pérenniser les activités les plus attractives. L'un des enjeux principaux de l'immobilier commercial est le remembrement de certaines

cellules, afin de pouvoir proposer des surfaces plus importantes et attirer des porteurs de projet diversifiés.

Synthèse des résultats de l'étude :

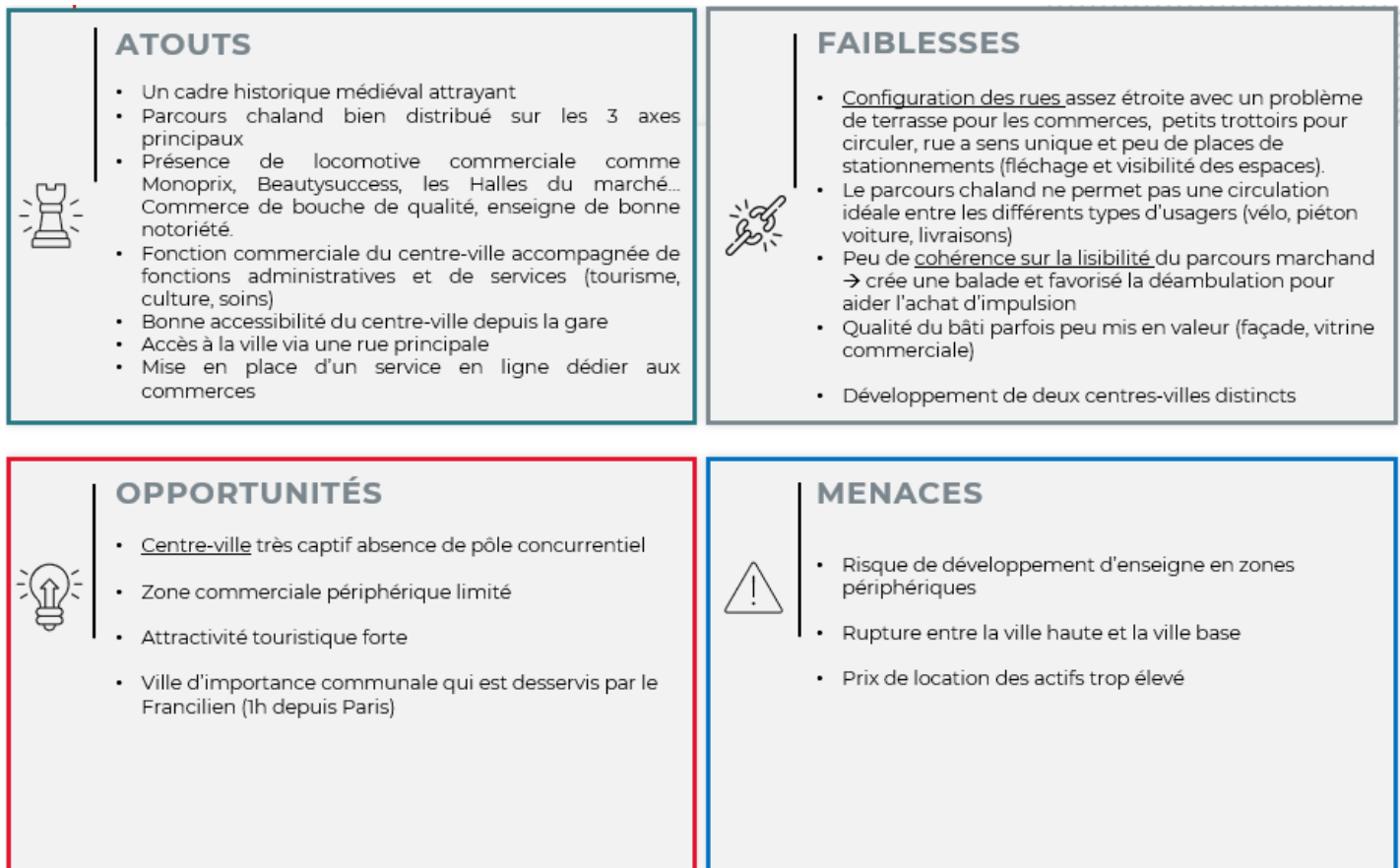


Figure 18: Tableau AFOM qui synthétise les résultats de la phase I de la foncière commerciale. Fauvillon Maëlle 2024

3.2 Le retour d'expérience de la ville de Joigny

3.2.1 Joigny petite ville d'attraction de l'Yonne

Située au Nord-Ouest de la région Bourgogne Franche-Comté Accessible en 1h15 depuis Paris, Joigny est la troisième plus grande ville du département de l'Yonne en 2022 elle comptait 9 218 habitants ¹⁵.

¹⁵ www.insee.fr



Figure 19: Carte de la communauté de commune du jovinien 2015:
https://www.ccjovinien.fr/la-communaute_2

Ainsi, grâce à sa proximité avec Sens et Auxerre et au tissu de commerce et d'équipements publics qu'elle offre, elle est aujourd'hui le pôle urbain principal de la Communauté de Commune du Jovinien qui regroupe 19 communes.

Pôle majeur de cette intercommunalité, Joigny a entamé sa politique de renouvellement urbain au sein du quartier de la Madeleine et de son centre ancien objet principal de notre travail. En effet, ce noyau situé au cœur de la ville constitue l'un de ses pôles commerciaux et administratifs et induit un nombre considérable de bâtiments à caractère patrimonial.

Fort de sa qualité de centralité, ce territoire rencontre plusieurs problématiques liées à la qualité de vie, à l'attractivité, à la mobilité et à l'économie. Pour remédier à cette situation, la Communauté de communes avec sa ville principale Joigny ont intégré Petites villes de demain : un programme rejoignant les Opérations de revitalisation du territoire. L'objectif est d'adopter une approche plurithématique capable de redynamiser et transformer le centre ancien, afin d'offrir un cadre de vie propice au développement de l'ensemble de la ville. Le centre-ville concentre l'ensemble des monuments historiques, ainsi qu'une part importante de l'offre commerciale. La majorité des commerces du centre sont situés dans la rue piétonne de la ville, la rue Cortel. Toutefois, ce tissu à caractère patrimonial se retrouve face à plusieurs problématiques urbanistiques, sociales et économiques. C'est pourquoi, afin de mettre en lumière les différents enjeux de ce territoire, une étude foncière a été réalisée. Elle s'inscrit dans une phase pré-opérationnelle qui permet d'interroger plusieurs thématiques comme l'habitat, le commerce, la mobilité, l'accessibilité et les équipements.

Joigny a connu depuis 2010 une perte de population considérable, tout d'abord avec la restructuration des services publics, le départ du groupe géographie de l'armée et l'arrivée du COVID-19 en 2019.

Ces nombreuses évolutions ont fait perdre près de 500 emplois et de 1.200 habitants. Aujourd'hui, la commune souhaite conserver et relancer le dynamisme économique de la ville. C'est dans ce cadre que la ville souhaite mener de vastes opérations de transition sur le territoire. Parmi ces projets d'aménagement, on compte notamment la stratégie de réflexion globale pour la reconquête de son centre ancien.



Figure 20: Carte de la composition de l'offre commerciale du centre ancien de Joigny – Qgis Fauvillon Maëlle 2024

Pour réaliser cette reconquête la ville a décidé d'investir elle-même dans le bâti de son centre-ville, en portant une attention particulière aux commerces qui contribue au dynamisme économiques de la ville. La foncière de revitalisation de Joigny a été réalisée en juin 2021, et a permis de d'engager différentes interventions aujourd'hui visible sur le centre-ville.

Les travaux mener ont notamment permis la réhabilitation et la réadaptation de logement, la création d'itinéraires cyclables et le réaménagement de l'espace public. Le centre ancien intégré dans ce processus de renouvellement, voit depuis 2 ans les premiers effets de cet outils d'aménagement.

3.2.1 Une ville en regain de dynamisme

Pour se réadapter aux changements qu'elle a connus, la ville a entamé un processus de renouvellement urbain. La mise en place des outils de projet tels que la foncière commerciale a permis de lancer certaines opérations de réhabilitation du bâti. Ici, on peut noter l'opération de rénovation sur le bâtiment 44 rue Cortel. Très bien accueillie par les habitants du quartier et l'association joviniennne pour la revitalisation du centre-ville ancien (AJORCA), cette opération de rénovation insufflé un vent de renouveau pour le centre-ville.



D'après la carte de la composition de l'offre commerciale, nous observons que le centre ancien est composé de nombreuses cellules commerciales.

Les nombreux local désert contribuent à la désertification du centre-ville. Les commerces de bouche se sont vu fermer les uns après les autres pour laisser place à une nouvelle offre de services. Aujourd’hui, le centre connaît un regain de fréquentation grâce à une orientation commerciale basée sur le tourisme. En effet, les commerces de proximité ont été remplacés par des commerces culturels, salons de thé, boutiques d’artistes et souvenir orientés autour de la viticulture et du patrimoine. Cette nouvelle direction est un choix mené par des opérations d’acquisition du foncier menées par la ville. Une fois propriétaire, la ville peut engager rapidement les opérations de restructuration et de rénovation du bâti. Cette action peut être menée par le droit de préemption qu’exerce la Commune.

La revitalisation du centre-ville est faite en cohérence avec la mise en relation du centre ancien (en bleu) au reste de la ville. Cette politique de connexion est réalisée via plusieurs grands points réalisés en parallèle de la rénovation de la rue commerçante. La ville a réalisé deux grandes opérations d’aménagement pour créer une continuité dans son bâti et une cohérence à l’échelle de la ville, mis en évidence par les trajets rouge sur la carte ci-dessous.

1 re opération : mise en relation du centre-ville et des nouveaux quartiers via une voie cyclable.

Statut : réalisé depuis 2022

2e opération : Restructuration des quais de la ville. Les quais permettent d’avoir un accès direct au bas de la rue commerçante.

Statut : phase de concertation ; livraison prévue pour 2026.

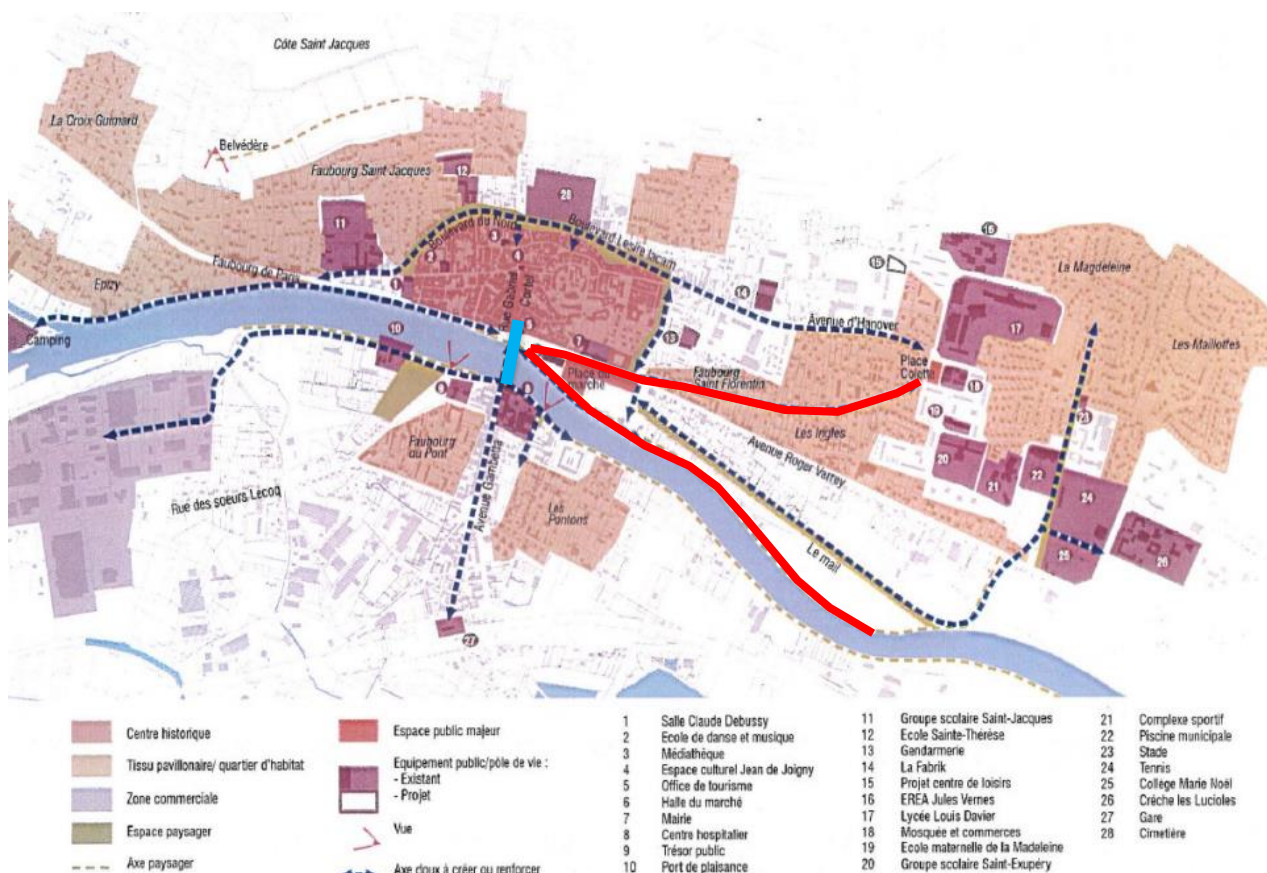


Figure 21: Carte des parcours a enjeux identifier - BE Rocher Rouge 2021

La carte des parcours aux enjeux réalisée par le bureau d'étude Rocher Rouge a permis à la ville d'identifier les axes sur lesquels il est prioritaire d'agir. En mettant en relation le centre-ville avec les nouveaux quartiers (quartier de la Madelaine à droite de la carte), cela permet à la population de créer un flux de déplacement entre les deux entités. La seconde opération qui devrait voir le jour d'ici 2026 concerne l'aménagement des quais de la ville. Cette opération permet de créer une continuité verte utilisable par la mobilité douce et de proposer une promenade accessible depuis le centre ancien. Cette couleur verte va du pont de la ville jusqu'à ce qu'on appelle la baignade, qui a été elle aussi réaménagée en plage afin de proposer un service récréatif et de loisir. L'analyse de l'ensemble de ces opérations nous permet de comprendre le régime de dynamisme de la ville de Joigny. Bien qu'intervenir sur le centre-ville et sa revitalisation soit une action prioritaire, elle ne fonctionnera pas seule. L'aménagement de la ville doit être pensé dans une logique globale et cohérente. Ces projets sont le résultat d'une analyse de la ville et de ses besoins.

3.2.3 Effets et aboutissements des projets

L'impact de ces opérations d'aménagements sur la ville de Joigny, est assez difficile à évaluer. Cependant, au regard des chiffres de l'évolution des commerces et des populations de la ville fournis par l'INSEE, il nous est possible d'en tirer quelques points de conclusion.

Comme évoqué plus haut, la ville de Joigny connaît une perte significative de population, soit une diminution de 3,9 % de sa population depuis 2015, équivalent à 362 habitants. Il n'y a eu aucune hausse significative liée à ces opérations. En revanche, le nombre d'emplois est passé de 4815 en 2015 à 4972 en 2022 avec une hausse de création d'emplois. Cette évolution est possible grâce à la création de 37 entreprises entre 2015 et 2022. On observe donc une reprise de la dynamique économique sur la ville, qui d'ici quelques années pourrait être amenée à fixer les populations sur la commune. L'évolution du nombre d'entreprises créées sur la commune peut en partie s'expliquer par l'implantation de commerce touristique et culturel sur la ville.

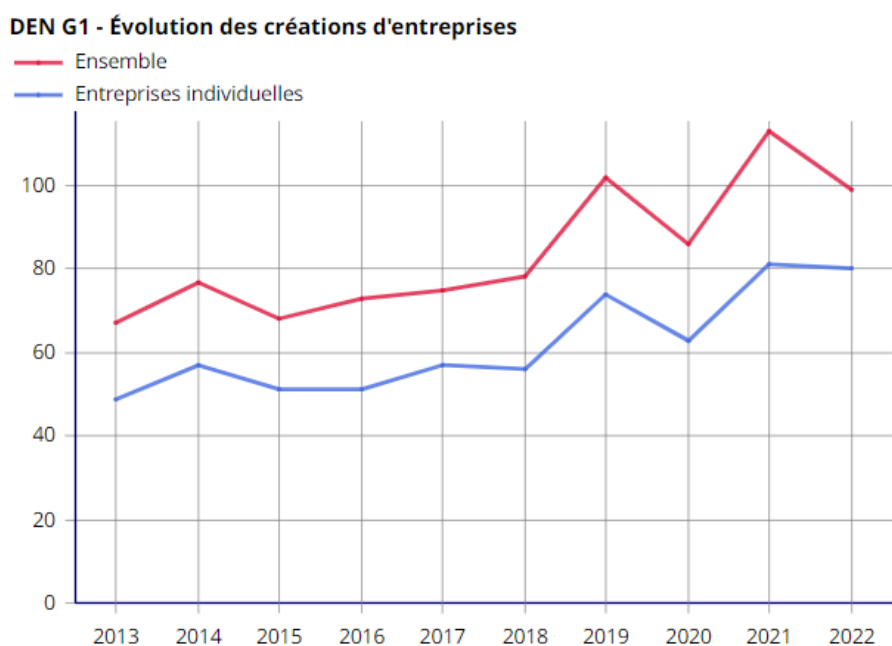


Figure 22: Graphique de l'évolution des créations d'entreprises à Joigny 2013 - 2022 - INSEE

Cette étude nous permet d'analyser les trois grands axes stratégiques qui résulte des opérations d'aménagements de la ville de Joigny.

– Le **renforcement de l'attractivité résidentielle du centre ancien** pour faire face à la perte de la population, limiter l'étalement urbain et améliorer le bassin de vie des habitants. Cette action nécessitera l'amélioration de la qualité de l'habitat privé, améliorer les performances énergétiques et proposer des logements dignes sur le centre ancien de la ville. L'objectif est de pouvoir fixer et accueillir de nouvelles populations.

– **La valorisation du territoire historique et naturel**, avec la mise en relation du ventre ancien et de la rivière. La ville a su tirer profit du cadre de vie afin de proposer un nouveau circuit de mobilité douce qui n'existait pas jusqu'ici. On note dans ce point d'analyse une volonté de mettre en valeur la qualité du bâti historique. Église, maison en colombages, château des Gondis, rues pavetés...

– **L'ambition de revitalisation commerciale et économique du centre ancien**. Avec comme objectif majeur de soutenir l'offre commerciale existante et d'accueillir de nouveaux produits commerciaux, culturels, touristiques et aussi la revalorisation des locaux vacants. La revalorisation du centre-ville prend place grâce à une stratégie de reconnexion avec le reste du tissu urbain. Ici, la reconnexion prend place grâce aux deux grandes opérations menées sur la ville dont nous avons parlé plus haut. Faciliter les mobilités au sein de la ville permettra au long terme d'apporter des populations plus jeunes sur un centre-ville aux populations vieillissantes.

Pour conclure, l'action de revitalisation du centre-ville des petites et moyennes villes n'est pas une action indépendante et doit être accompagnée de plusieurs objectifs stratégiques pour la ville. Seule, l'opération de redynamisation risque d'être insuffisante voire inefficace. Les foncières commerciales sont des outils utiles à la formation des projets de territoires. Elles permettent d'entamer la réflexion autour des locaux commerciaux et de leur devenir, notamment dans le but de réinvestir les bâtiments vacants et réhabilités.

La ville de Joigny pourrait constituer un exemple réussi pour la ville de Provins qui réalise actuellement son étude de foncières. Joigny illustre l'ambition de revitalisation de son centre, l'ensemble des domaines impliqués dans cette revitalisation et la nécessité de lier cette opération à d'autres opérations en cours sur le reste du territoire.

Conclusion :

Ce mémoire nous a permis de comprendre la mise en place et l'exécution d'un outil mis à disposition par la Banque des territoires depuis juillet 2021. Au travers de ces pages, nous avons pu expliquer comment un outil de territoire tel que la foncière commerciale prend place sur le territoire. L'explication de cet outil nous a permis de comprendre comment les programmes mis en place par l'État participaient à l'intérêt général et au développement économique du pays.

La SCET permet, par son ingénierie, de venir en appui aux politiques publiques d'État. Nous pouvons dire que la mise en place du dispositif de foncière commerciale sur la ville de Provins nous a permis d'analyser les enjeux d'un tel outil et d'en analyser ces répercussions. Ici, les principaux enjeux notés sont orientés autour des enjeux politiques, avec la réponse de l'État face à la désertification du centre-ville des petites villes, des enjeux culturels dans lesquels on retrouve l'impact sur le cadre de vie offert par les villes, ainsi que leur prise en compte de l'enjeu patrimonial. Pour finir, la foncière immobilière permet également de s'interroger sur les nouvelles façons de construire la ville sur elle-même afin de réinventer son aménagement avec la notion de déjà là.

Ce mémoire met en perspective un outil utile aux territoires ruraux qui est mis en place pour revitaliser les centres villes. Ce dispositif facilite également les échanges entre les habitants et les élus. De ce fait, ce type de mission permet de comprendre les attentes de chaque partie et de les mettre en relations autour du projet. Nous avons pu comprendre au travers de ces pages que la stratégie d'intervention de la foncière était basée sur la complémentarité des actions menées par les différents programmes d'État, comme Petite ville de demain et Action cœur de ville. Cette stratégie suit la restructuration des territoires qui a pris place lors de la décentralisation. Ici, on souhaite que les communes aient la main sur leur projet de territoire. L'idée est de permettre aux collectivités de répondre à leurs besoins, sans que l'État n'ait à intervenir directement. Ce déploiement d'outils vise à faciliter la mutation des territoires et à les encourager à prendre des initiatives. C'est pourquoi l'État met à disposition des moyens financiers et techniques qui permettent aux communes de programmer leurs projets d'aménagements. C'est dans ce cadre que la SCET est intervenue sur la ville de Provins. La commune souhaitant réinvestir son centre-ville a fait appel à notre bureau de conseil possédant les compétences en adéquation avec ces ambitions territoriales.

J'ai souhaité réaliser ce mémoire sur les foncières commerciales, puisque c'est l'une des missions dans laquelle l'impact pour l'intérêt général a été le plus fort. Cette étude m'a permis d'intégrer un groupe de travail dynamique de 4 personnes et de comprendre l'imbrication de plusieurs échelles de projet. J'ai pu m'intéresser à l'échelle de la ville, ainsi que à l'échelle du bassin de vie du Provinois. Le sujet de cette étude, la redynamisation des centres-villes, est une thématique qui m'a donné l'opportunité de m'intéresser à de nombreux domaines en lien avec l'intervention foncière dans les centres villes. J'ai pu, dans ce mémoire, comprendre en détails l'ensemble des enjeux et des conséquences de ces missions. Pour finir, cette mission m'a beaucoup plu, puisqu'elle laisse place à de nombreux échanges avec les acteurs du territoire.

Je terminerais en disant que les centres-villes ont toujours été le cœur battant des communautés, ce sont des lieux où se concentrent les activités économiques, culturelles et sociales. Cependant, au fil des années, de nombreux centres-villes ont connu un déclin, souvent dû au développement des centres

commerciaux en périphérie et à la transformation des modes de vie. Aujourd'hui, la redynamisation des centres-villes est devenue une priorité pour de nombreuses municipalités, cherchant à revitaliser ces espaces pour en faire des lieux de vie attractifs et dynamiques. Ce mémoire explore les stratégies et les initiatives mises en place pour redonner vie aux centres-villes, en mettant en lumière l'outil de foncière commerciale.

Ainsi, la revitalisation des centres-villes des petites villes représente bien plus qu'une simple opération de rénovation urbaine : elle doit être perçue comme un projet global visant à renforcer la cohésion sociale, à dynamiser l'économie locale et à préserver l'identité culturelle.

Sitographie :

- Stratégie et politique foncière, Cerema

<https://www.cerema.fr/fr/activites/amenagement-cohesion-territoires/gestionfonciere/strategie-politique-fonciere>

- L'action publique foncière en faveur du logement et des activités productives 2017, Cerema

http://www.cohesionterritoires.gouv.fr/IMG/pdf/action_fonciere_publice_en_faveur_du_logement_et_des_activites_productives.pdf

- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global – PAPAG 2017, Cerema

<http://outil2amenagement.cerema.fr/perimetre-d-attente-de-projet-damenagement-global-r343.html>

- Guide des opérations de revitalisation des territoires Méthodologie pour redynamiser les centres-villes Avril 2023

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/guide_operations_revitalisation_territoires_ort_methodologie_redynamiser_centres-villes.pdf

- Opération de restauration immobilière centre-ville de Joigny sep 2020

<https://www.yonne.gouv.fr/contenu/telechargement/41878/338362/file/ORI%20Joigny%20%20Dossier%20EP.pdf>

- Article rénovation Cortel en cours de rénovation à Joigny Février 2021

https://www.lyonne.fr/joigny-89300/travaux-urbanisme/le-39-de-la-rue-cortel-en-cours-de-renovation-a-joigny_13912889/

- Site patrimonial JOIGNY remarquable et redynamisation des cœurs de ville Retours d'expériences - sites et cités remarquables 2021

<https://www.sites-cites.fr/app/uploads/2024/03/fiche-joigny-hd-12-pages.pdf>

- Carte de la composition de l'offre commerciale du centre ancien de Joigny – Ville de Joigny 2020

https://www.ville-joigny.fr/attachments/article/84/Dossier_de_presentation.pdf

- Données INSEE

<https://www.insee.fr/fr/accueil>

TABLE DES FIGURES

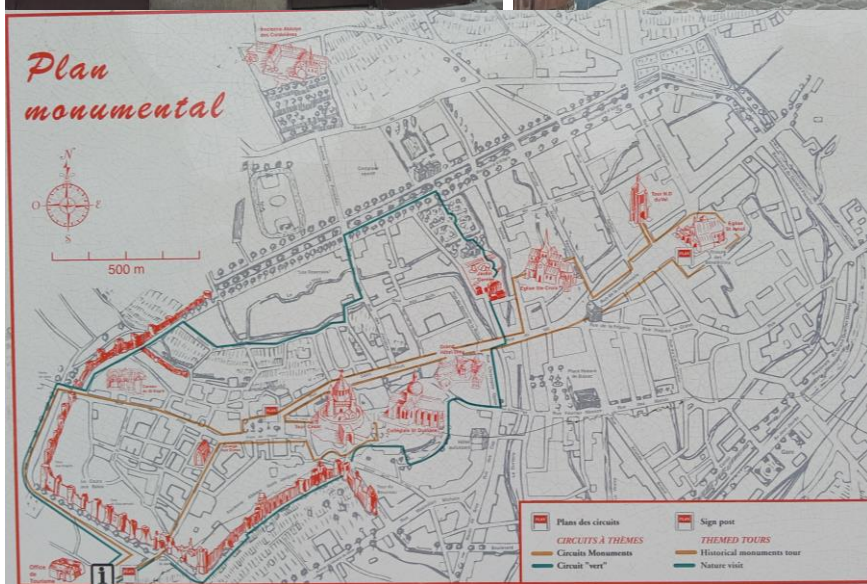
Figure 1 : Carte des foncières de revitalisation des centres-villes en France, 2020 - Site de la BDT	9
Figure 2: Objectifs d'une foncière – Canva Fauvillon Maëlle 2024	11
Figure 3: Etat des locaux du centre-ville basé sur un relevé terrain de 270 commerces – Excel Fauvillon Maëlle 2024	12
Figure 4: Extrait du guide des foncières - BDT 2021	14
Figure 5: Extrait du guide des foncières - BDT 2021	16
Figure 6: Tableau des styles architecturaux de chaque ville forgée par un passé fort relevant leur identité propre induit par les centres anciens.....	19
Figure 7: Objectifs du Réseau national des foncières de redynamisation de la BDT – Canva.....	21
Figure 8: Photo de la place principale du centre-ville bas de Provins - Maëlle Fauvillon juin 2024	25
Figure 9: Entretiens mené lors du diagnostic de la foncière – Maëlle Fauvillon 2024.....	26
Figure 10: Carte de la répartition des secteurs d'activités de la ville de Provins – Qgis Maëlle Fauvillon 2024	27
Figure 11: Carte de la zone de chalandise de Provins - Données INSEE 2022 - Smappen Maëlle Fauvillon 2024.....	29
Figure 12: Graphique de la répartition des commerces par secteurs d'activités - BD Juin 2024 - Maëlle Fauvillon.....	30
Figure 13: Enjeux de rénovation urbaine essentiels pour le développement d'une ville.....	32
Figure 14: https://www.cc-du-provinois.fr/	38
Figure 15: Carte de la localisation de Provins à l'échelle de l'île de France 2024.....	38
Figure 16: Carte des centres-villes de Provin2024 Google Earth - Maelle Fauvillon	39
Figure 17: Carte de l'opération programmée pour l'habitat – OPHA Ville de Provins 2023	40
Figure 18: Tableau AFOM qui synthétise les résultats de la phase I de la foncière commerciale. Fauvillon Maëlle 2024	42
Figure 19: Carte de la communauté de commune du jovignien 2015: https://www.ccjovinien.fr/la-communaute_2	43
Figure 20: Carte de la composition de l'offre commerciale du centre ancien de Joigny – Qgis Fauvillon Maëlle 2024	44
Figure 21: Carte des parcours a enjeux identifier - BE Rocher Rouge 2021	45
Figure 22: Graphique de l'évolution des créations d'entreprises a Joigny 2013 – 2020 - INSEE.....	46

ANNEXES :

Annexe 1 : Les remparts de la cité médiévale de Provins - Provins tourisme 2020



Annexe 2 : Photographies réalisées lors de la visite terrain - Fauvillon Maëlle – Juin 2024



Relevé commercial PROVINS

Foncière

1. Ville *

Provins

2. Code postal

77160

3. Code INSEE

77379

4. Adresse *

Entrez votre réponse

Annexe 4 : Extrait de la base de données réaliser grâce au google forme (Etape 2 du processus de création de la carte)

	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
1	Ville	Code postal	Code INSEE	Adresse	Nom du commerce	Vacance	Etat du local	Secteur	Place de livraison à	Place de stationnement	Accessibilité
2	Provins	77160	77379	26 Rue des Bordes	La bascule	Non	Valorisant	Cafés-Hôtels-Restaurar	Non	Oui	Non
3	Provins	77160	77379	37 Rue Victor Arnoul	Au fils du temps	Non	Correct	Equipement a la person	Non	Oui	Non
4	Provins	77160	77379	35 rue Victor Arnoul	La centrale du store	Non	Valorisant	Equipement de la maisc	Non	Oui	Non
5	Provins	77160	77379	33 rue Victor Arnoul	--	Oui	Mauvais état	Vacant	Non	Oui	Non
6	Provins	77160	77379	26 Rue Victor Arnoul	Franprix	Non	Valorisant	Alimentaire	Oui	Oui	Oui
7	Provins	77160	77379	23 Rue Victor Arnoul	--	Oui	Mauvais état	Vacant	Non	Oui	Non
8	Provins	77160	77379	28 Rue Victor Arnoul	Restauration rapide	Oui	Mauvais état	Vacant	Non	Oui	Non
9	Provins	77160	77379	21 Rue Victor Arnoul	La caverne d'afrique	Non	Valorisant	Autres services	Non	Oui	Non
10	Provins	77160	77379	24 Rue Victor Arnoul	Reha team	Non	Correct	Hygiène-Santé-Beauté	Non	Oui	Oui
11	Provins	77160	77379	22 Rue Victor Arnoul	Matériel médical	Non	Correct	Hygiène-Santé-Beauté	Non	Oui	Oui
12	Provins	77160	77379	18 Rue Victor Arnoul	Combutec	Non	Valorisant	Autres services	Oui	Oui	Non
13	Provins	77160	77379	15 Rue Victor Arnoul	Prestige barber	Non	Valorisant	Hygiène-Santé-Beauté	Oui	Oui	Non
14	Provins	77160	77379	13 Rue Victor Arnoul	--	Oui	Mauvais état	Vacant	Oui	Oui	Non
15	Provins	77160	77379	12 Rue Victor Arnoul	Podologue	Non	Valorisant	Hygiène-Santé-Beauté	Oui	Oui	Non
16	Provins	77160	77379	09 Rue Victor Arnoul	--	Oui	En rénovation	Vacant	Oui	Oui	Non
17	Provins	77160	77379	07 Rue Victor Arnoul	La voulzie	Oui	Correct	Vacant	Oui	Oui	Non
18	Provins	77160	77379	05 Rue Victor Arnoul	Aux délices Briard	Non	Valorisant	Alimentaire	Oui	Oui	Non
19	Provins	77160	77379	10 Rue Victor Arnoul	Groupe prieur	Non	Valorisant	Agences	Oui	Oui	Non
20	Provins	77160	77379	03 rue Victor Arnoul	Boucherie halal	Oui	Mauvais état	Alimentaire	Oui	Oui	Non
21	Provins	77160	77379	08 Rue Victor Arnoul	Immobilier de la cité	Oui	Valorisant	Agences	Oui	Oui	Non
22	Provins	77160	77379	06 Rue Victor Arnoul	Piece auto	Oui	Correct	Vacant	Oui	Oui	Oui
23	Provins	77160	77379	04 Rue Victor Arnoul	Évolu' tiff	Non	Valorisant	Hygiène-Santé-Beauté	Oui	Oui	Non
24	Provins	77160	77379	02 Rue Victor Arnoul	--	Oui	Correct	Vacant	Oui	Oui	Oui
25	Provins	77160	77379	01 Rue Victor Arnoul	Caisse d'épargne	Non	Valorisant	Agences	Oui	Oui	Oui
26	Provins	77160	77379	33 Rue Hugues le Grand	L'essentiel	Non	Valorisant	Cafés-Hôtels-Restaurar	Non	Oui	Oui

Annexe 5 : Transformation des données Excel en données géoréférencé via le site data.gov (Etape 3 de la création de carte)

6	6/4/24 10:21:21	6/4/24 10:22:20	Maelle.Fauvillon@scet.fr	Maëlle Fauvillon	Provins	77160	77379	33 rue Victor Arnoul	--
7	6/4/24 10:22:28	6/4/24 10:23:47	Maelle.Fauvillon@scet.fr	Maëlle Fauvillon	Provins	77160	77379	26 Rue Victor Arnoul	Franprix
8	6/4/24 10:23:53	6/4/24 10:24:48	Maelle.Fauvillon@scet.fr	Maëlle Fauvillon	Provins	77160	77379	23 Rue Victor Arnoul	--
9	6/4/24 10:24:51	6/4/24 10:26:09	Maelle.Fauvillon@scet.fr	Maëlle Fauvillon	Provins	77160	77379	28 Rue Victor Arnoul	Restauratic rapide
10	6/4/24 10:26:14	6/4/24 10:27:29	Maelle.Fauvillon@scet.fr	Maëlle Fauvillon	Provins	77160	77379	21 Rue Victor Arnoul	La caverne d'afrique

3. Choisir les colonnes à utiliser pour construire les adresses

ID	+	Heure de début	+	Heure de fin	+	Adresse de mess...	+	Nom	+
Heure de la derni...	+	Ville	+	Code postal	+	Code INSEE	+	Adresse	+
Nom du commer...	+	Vacance	+	Etat du local	+	Secteur	+	Place de livraison...	+
Place de stationn...	+	Accessibilité PMR	+	Enseigne Nationa...	+	Attractivité de la ...	+		

+ Paramètres avancés

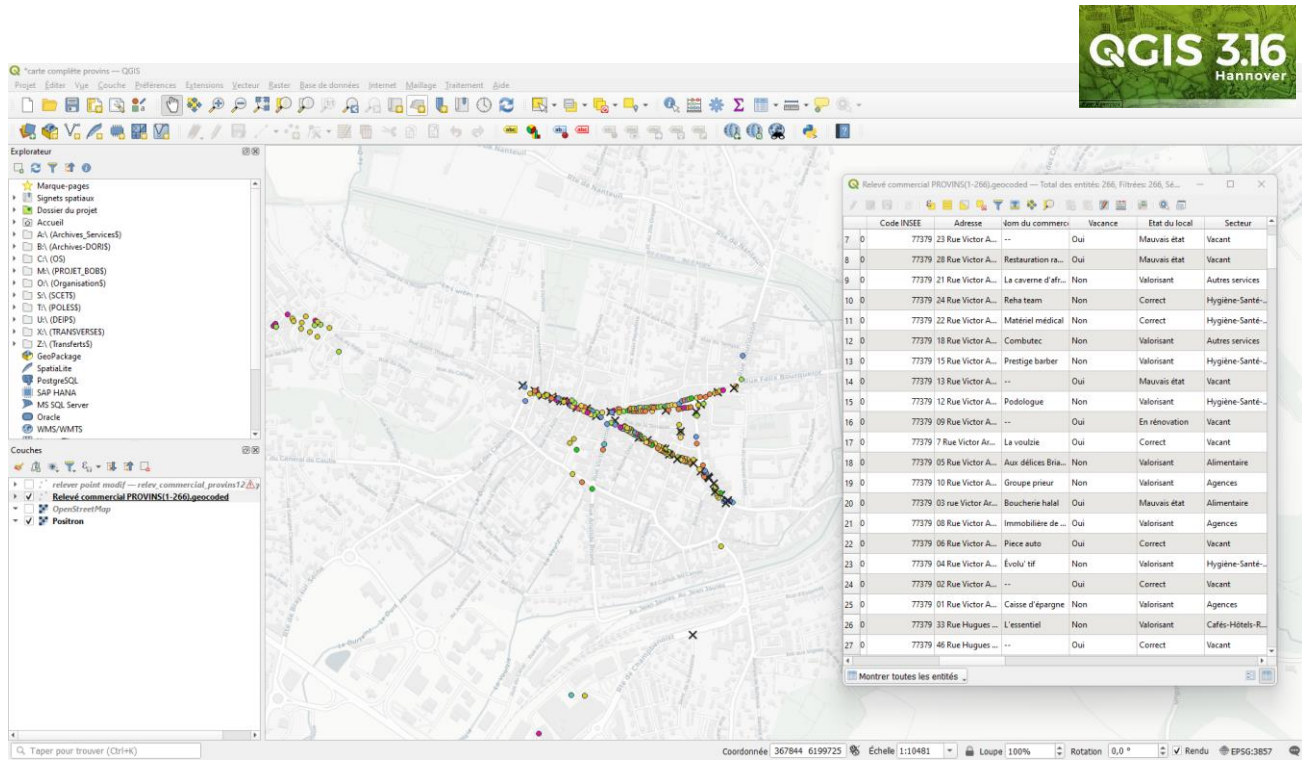
Lancer le géocodage

adresse.data.gov.fr
Le site national de l'adresse

[Accéder aux données](#)
[Contribuer](#)
[Communes et Collectivités](#)

Géocoder un fichier CSV

Annexe 6 : Etape finale compliation des données sur Qgis pour réaliser une cartographie des commerces.



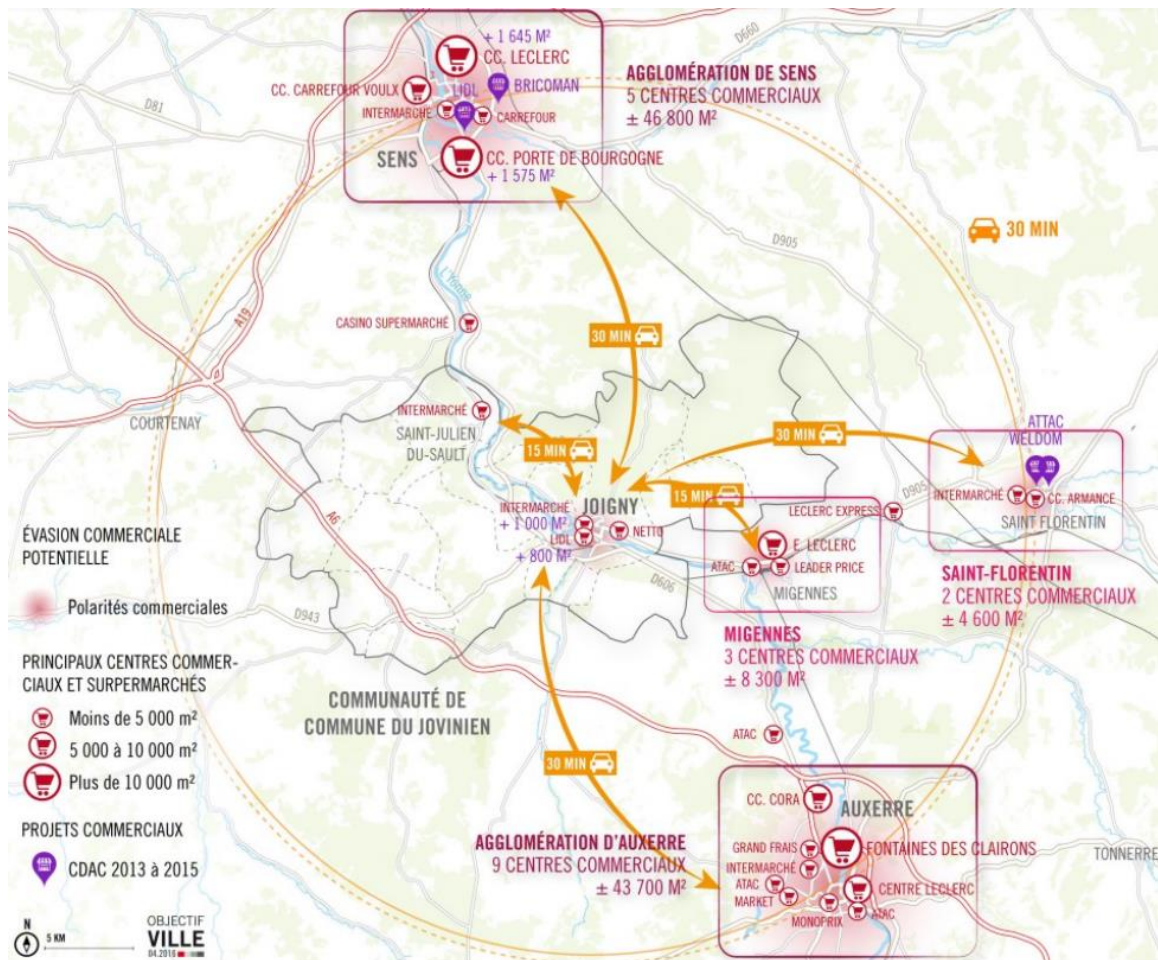
The screenshot shows the QGIS 3.16 Hannover interface. The main map displays a street grid with numerous colored points representing commercial locations. On the right, a data table titled 'Relevé commercial PROVINS1-260.geocoded' is visible, showing details for 28 entries. The table columns include Code INSEE, Adresse, Nom du commerce, Vacance, Etat du local, and Secteur.

Code INSEE	Adresse	Nom du commerce	Vacance	Etat du local	Secteur
7 0	77379 23 Rue Victor A...	...	Oui	Mauvais état	Vacant
8 0	77379 28 Rue Victor A...	Restauration ra...	Oui	Mauvais état	Vacant
9 0	77379 21 Rue Victor A...	La caverne d'affi...	Non	Valorisant	Autres services
10 0	77379 24 Rue Victor A...	Reha team	Non	Correct	Hygiène-Santé...
11 0	77379 22 Rue Victor A...	Matériel médical	Non	Correct	Hygiène-Santé...
12 0	77379 18 Rue Victor A...	Combutec	Non	Valorisant	Autres services
13 0	77379 15 Rue Victor A...	Prestige barber	Non	Valorisant	Hygiène-Santé...
14 0	77379 13 Rue Victor A...	...	Oui	Mauvais état	Vacant
15 0	77379 12 Rue Victor A...	Podologue	Non	Valorisant	Hygiène-Santé...
16 0	77379 09 Rue Victor A...	...	Oui	En rénovation	Vacant
17 0	77379 7 Rue Victor A...	La voulzie	Oui	Correct	Vacant
18 0	77379 05 Rue Victor A...	Aux délices Bri...	Non	Valorisant	Alimentaire
19 0	77379 10 Rue Victor A...	Groupe prieur	Non	Valorisant	Agences
20 0	77379 03 rue Victor A...	Boucherie halal	Oui	Mauvais état	Alimentaire
21 0	77379 08 Rue Victor A...	Immobilier de ...	Oui	Valorisant	Agences
22 0	77379 06 Rue Victor A...	Piece auto	Oui	Correct	Vacant
23 0	77379 04 Rue Victor A...	Évolu' tif	Non	Valorisant	Hygiène-Santé...
24 0	77379 02 Rue Victor A...	...	Oui	Correct	Vacant
25 0	77379 01 Rue Victor A...	Caisse d'épargne	Non	Valorisant	Agences
26 0	77379 33 Rue Hugues ...	L'essentiel	Non	Valorisant	Cafés-Hôtels-R...
27 0	77379 46 Rue Hugues	Oui	Correct	Vacant

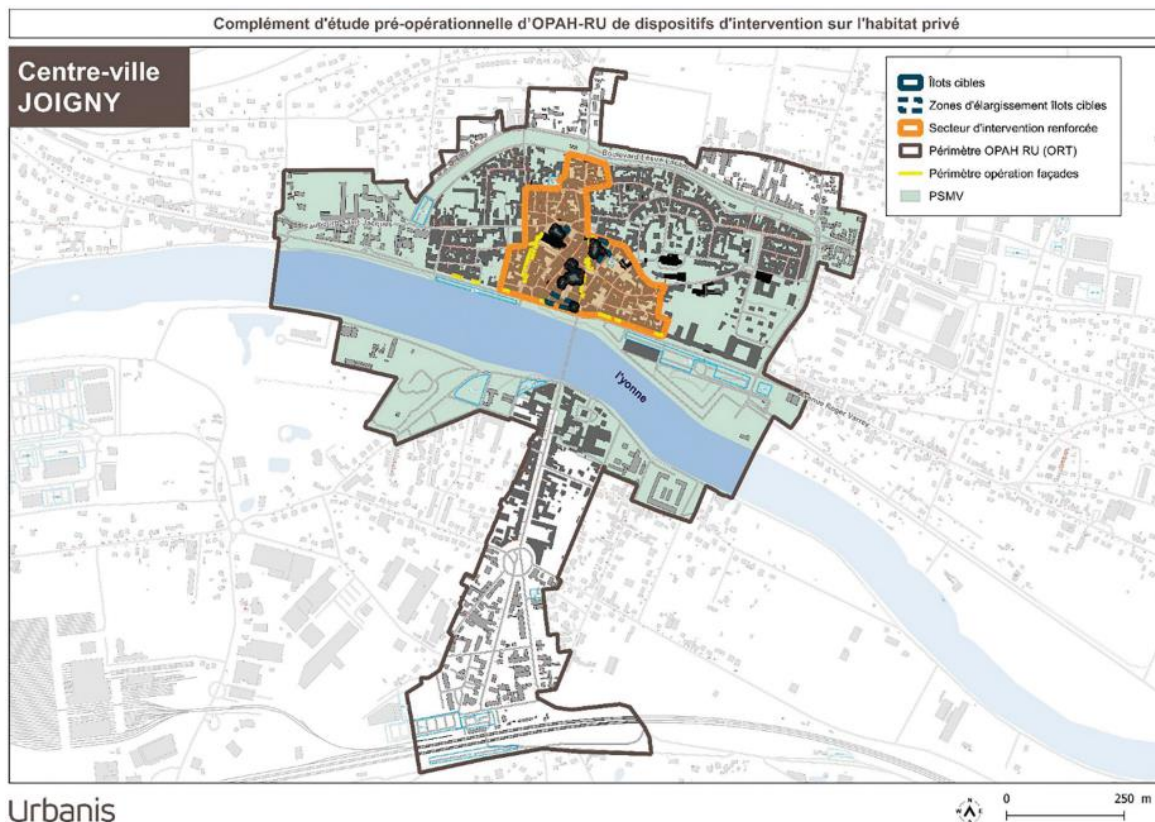
- Annexe 7 : Photo de l'état du bâti ancien de Joigny Opération de restauration immobilière centre-ville de Joigny sep 2020



Annexe 9 Le contexte concurrentiel élargi de Joigny – projet de renouvellement urbain Joigny 2019



Annexe 10 : Présentation du centre-ville élargi de la ville de Joigny Site et situé



ANNEXE 11 :

Entretiens Provins

Introduction et présentation de la mission

Interlocuteur : Madame Dorlean

Date : 11 juin

Echanges :

Centre Ville assez restrictif sous la forme d'un Y avec 3 rues principales : rue Duval, rue de la Friperie, rue Legrand, rue de la cordonnerie

Clientèles : locaux + touriste

Rue qui fonctionne bien : rue de la cordonnerie ; rue qui ont un pb : rue de la friperie et rue a côté

1 rue commerçante problématique : victor arnould → qui ne fonctionne pas, ça ferme et ouvre, population complètement différente

Commerces sont de petites superficies : entre 30 et 25 m² / pas de grosse superficies, quelques cellules peu nombreuse

Bcp d'activités opticien, audition et agences immobilières

Objectif : que le centre-ville fonctionne, qui s'adresse à une population plutôt vieillissante. Si monoprix ferme, tout ferme, récemment réhabilité et fini → garder cette dynamique et trouver des commerces qui perdurent

Le cas de la boucherie en phase du monoprix : liquidation judiciaire.

Typologies d'activités à prioriser : la proximité

Problématiques : petites superficies, locaux déradés, accessibilité, propriétaires privés ne font pas les travaux

Taux de vacance env. 8 à 9% / Depuis début 2024, santé économique des commerçants

Problématique : stationnement des commerçants devant leur commerce → manque de places de parking.

Carte de fidélité digitale mise en place pour l'ensemble des commerçants sur le CV : ça a bien marché

+ Union du commerce (compliquée depuis le covid, commerçants ne se sont pas pleinement réinvestis dans l'asso car occupé avec leurs activités → difficile à mobiliser et fédérer, mais volonté d'être plus investis), animation (ex : Fête du beaujolais) →

Provins draine tout une clientèle de l'aube, de la marne, la semaine comme le week-end → clientèle assez large, zone de chalandise large.

Sur le bâti : propriétaire réticent à engager des travaux (cas de successions par exemple) + problème des étages avec accès indissociés.

Demande de porteurs de projet : restauration rapide, 1 seule demande sur le PAP, coiffeurs, audition,

Marché porteur mais baisse de fréquentation

Restauration : il en manque à provins, notamment sur les types de brasserie. Offre en restauration sur la ville haute vraiment axée sur les touristes. En ville basse, offre relativement correcte.

Prix qui peuvent être élevés, mais propriétaires commencent à revoir un peu leur prix.

Bonne entente et communication avec les commerçants sur le CV, qui permettent d'anticiper les rotations.

Rue Victor Arnoult = une des priorités pour la foncière.

Rue de la friperie, rue legrand : peut-être problème de trottoirs ? certains secteurs manquent peut-être de cohérence, mais globalement ça fonctionne.

Peut-être problème de terrasse aussi qui balisent des places de stationnement, juste milieu à trouver.

Questions :

LE COMMERCE

- Perception du commerce (attractivité, dynamisme...)
- Problématiques rencontrées et points forts : manques (proximité, restauration...), qualité de l'offre, turn-over et vacance commerciale, poids de la périphérie...
- Dynamiques de demande : enseignes nationales, types de porteurs de projet, surfaces demandées, ...
- Clientèle : en phase avec l'offre actuelle, évocation, tourisme ou gens de passage, habitués, positionnement prix des commerces...

Qualité des aménagements : le circuit, les espaces de rencontre, le cadre, le stationnement, accessibilité...

- Au-delà du CV de Provins, quelles autres centralités attractives dans l'environnement, sur la CC..

IMMOBILIER

- Etat de l'offre : locaux adaptés, secteurs les plus demandés, nature des surfaces, qualité, évolutions...
- Valeurs pour les murs et locatives
- Vacance
- Pour le logement, dynamiques de demandes, biens recherchés, problématiques rencontrées, secteurs prisés, prix...

FONCIERE

- Pertinence de l'intervention d'une foncière ? sur quels secteurs en priorité ? ..
- Ses objectifs ? diversifier l'offre, renforcer des secteurs du CV, attirer de nouvelles enseignes, agir sur les prix du marché, améliorer l'état des locaux, requalifier l'offre logement...
- Dans quelle mesure de cet outil peut-il répondre à certaines faiblesses du commerce de centre-ville, ou aux besoins exprimés par les acteurs ?

Introduction et présentation de la mission

Interlocuteur : Laurence Marchal,

Date : 24/07/2024

Echange :

1 million 5 de visiteurs par an → 18 % des touristes passent par le centre-ville bas, car ils viennent de la gare.

Les visiteurs sont français à 87 % et francilien ! (ou département limitrophe) → clientèle de proximité !

La fête médiévale était avant en ville basse, et au fil du temps, les commerçants décoraient moins les vitrines, étaient moins engagés = l'évènement se fait en ville haute.

Le réseau de transport public existe, mais n'est pas du tout adapté, car les horaires sont faits pour emmener les Provinois à la gare, mais pas l'inverse. Les bus ne sont pas des bus calés sur les horaires callés sur les arrivées de train. Le transport n'est pas adapté pour le touriste. = Cheminement piéton 20 min pour rejoindre la ville haute depuis la ville basse.

La ville haute dite « Le Rocher ». La circulation entre la ville haute et la ville basse n'est pas adaptée aux personnes âgées ni aux PMR.

Le petit train touristique :

– Actuellement, il est uniquement en ville haute.

– Le projet de le faire aller en ville basse est en cours. Le problème principal est que le moteur n'est pas assez puissant pour monter la côte, donc ils sont en train de voir avec le fournisseur.

– Dans l'idéal, un nouveau circuit touristique serait proposé et passerait par la gare, le prieuré St Ayoul, la roseraie...

La concurrence des centres villes :

Guerre et jalousie = une vraie concurrence entre les centres villes.

Les commerçants de la ville haute sont réunis très souvent → fédération, temps d'échange plusieurs fois dans l'année, leur voix a un pouvoir.

Ils participent financièrement aux événements organisés : rentable pour eux (marché médiéval, fête des lumières...).

On retrouve en ville haute beaucoup de restaurateurs et de petits commerces de producteurs/artisanat locaux (et de produits dérivés autour du médiéval) , miel, meringues...

L'atout principal de la ville basse, c'est qu'elle offre des commerces qu'on ne trouve plus ailleurs dans d'autres centres-villes.

Accès :

Accès ville haute porte Saint-Jean avec un accès parking, bus et camping-car. Provins a un camping sur les extérieurs. Surtout utiliser lors des grosses manifestations.

Pour elle, il n'y a pas de secret pour avoir un bon chiffre d'affaires, il faut être ouvert.

Pistes d'améliorations :

– Ouvrir le dimanche ! Et les visiteurs viennent le week-end ! Actuellement, les commerces sont fermés le dimanche et les touristes ont une impression de **ville morte**.

– Tout est fermé à l'heure du déjeuner. Voir pour ouvrir le midi, notamment en saison.

Faire rester les touristes plus d'une journée.

– pas assez de tissus hôteliers

– Pas assez de divertissement pour rester 2 jours.

– Hôtel des vieux remparts construit un spa de 1000 m2 avec un rooftop... Projet très important qui peut contribuer à rester sur place le weekend.

Questions :

LE COMMERCE

- Perception du commerce (attractivité, dynamisme...)
- Problématiques rencontrées et points forts : manques (proximité, restauration...), qualité de l'offre, turn-over et vacance commerciale, poids de la périphérie...
- Dynamiques de demande : enseignes nationales, types de porteurs de projet, surfaces demandées, ...

- Clientèle : en phase avec l'offre actuelle, évocation, tourisme ou gens de passage, habitués, positionnement prix des commerces...

Qualité des aménagements : le circuit, les espaces de rencontre, le cadre, le stationnement, accessibilité...

- Au-delà du CV de Provins, quelles autres centralités attractives dans l'environnement, sur la CC..

IMMOBILIER

- Etat de l'offre : locaux adaptés, secteurs les plus demandés, nature des surfaces, qualité, évolutions...
- Valeurs pour les murs et locatives
- Vacance
- Pour le logement, dynamiques de demandes, biens recherchés, problématiques rencontrées, secteurs prisés, prix...

FONCIERE

- Pertinence de l'intervention d'une foncière ? sur quels secteurs en priorité ? ..
- Ses objectifs ? diversifier l'offre, renforcer des secteurs du CV, attirer de nouvelles enseignes, agir sur les prix du marché, améliorer l'état des locaux, requalifier l'offre logement...
- Dans quelle mesure de cet outil peut-il répondre à certaines faiblesses du commerce de centre-ville, ou aux besoins exprimés par les acteurs ?



Fauvillon Maëlle – Année 2023-2024