

	<b>ATELIERS STRATEGIE HABITAT</b>	Ateliers territoriaux Nord 3 mai 2017 Gambenheim
<b>Date : 03/05/2017</b>		
<b>Auteur : VB - VH - AH</b>		

### Relevé de conclusions et pistes d'action

Atelier 1 : «Comment renforcer l'attractivité du territoire en dynamisant les villes et les bourgs centres ?»

#### Diagnostic et enjeux

- On distingue des dynamiques différenciées :
  - le pôle urbain de Haguenau – Bischwiller, 2<sup>ème</sup> pôle après Strasbourg
  - 2 pôles plus petits :
    - au Nord : Wissembourg
    - au nord-ouest : Niederbronn – Reichshoffen
  - la bande rhénane avec une multitude de petites centralités
- Les communes les plus urbaines de ces territoires perdent de la population hormis Bischwiller entre les 2 derniers millésimes du recensement de l'INSEE (2008/2013)
- Les territoires développent des centralités différentes :
  - Il existe une centralité de l'Eurométropole de Strasbourg qui est un atout pour la partie nord du territoire, mais également pour tout le Bas-Rhin du fait de son rôle de locomotive régional
  - Il existe néanmoins d'autres niveaux de centralités qui peuvent se réfléchir à plusieurs échelles: le bassin de vie, l'intercommunalité, la Commune : ces centralités répondent à des besoins différents
  -

#### Constats et échanges

**Rénovation de l'habitat privé** – *Témoignage de M. Strebler, Vice-président de la CC du Pays de Niederbronn en charge de l'habitat*

- **Aides financières** à la rénovation grâce au PIG rénov'habitat
- Mise en avant du rôle déterminant de l'opérateur PIG qui apporte une réponse globale et objective aux sollicitations des particuliers : **information, conseil** en travaux, montage des dossiers, conformité des travaux
- Les actions de **communication** à petite et plus grande échelle mises en place dans le cadre du PIG ont contribué à l'animation du territoire
- Situations plus complexes en cas de **mixité de fonctions** (habitat / commerce) dans le même immeuble

Les rénovations thermiques contribuent ainsi à l'augmentation de la valeur patrimoniale des immeubles et de ce fait à l'attractivité des communes de la CC du Pays de Niederbronn.

**Commerces** – *Témoignage de M. Luc David, Conseiller commerce à la CCI*

- Des actions mises en place par le CCI pour développer le commerce de centre bourg : **accompagnement à l'installation**, à la transmission d'entreprises, à l'accessibilité des commerces (qui peut être un frein à la relocation) – dispositifs type FISAC, OCM (CC Pays de Wissembourg – CC Sauer Pechelbronn - CC Pays Rhénan)
- L'implantation de nouvelles formes de commerce (alimentaire local, producteurs locaux, circuits courts) permet d'en **attirer** d'autres et de développer un nouveau « centre commercial », spirale positive à l'installation
- **Communication et dialogue** entre les commerçants ou leurs associations et les communes sont nécessaires
- Malgré la révolution de l'achat en ligne, le consommateur revient vers le **commerce de**

	<b>ATELIERS STRATEGIE HABITAT</b>	Ateliers territoriaux Nord 3 mai 2017 Gambenheim
<b>Date : 03/05/2017</b>		
<b>Auteur : VB - VH - AH</b>		

**proximité dont le rôle social** est primordial (échanges, personnes âgées...)

**Centralité** - *Témoignage de M. Pierre Mammosser maire de Soultz sous Forêts*

- L'attrait d'une centralité résulte d'un ensemble de facteurs
- Le commerce n'est pas la solution unique et suffisante pour renforcer l'attractivité du bourg centre. Il faut que celui-ci soit porté par des services afin d'inciter les habitants à se déplacer vers le centre et susciter aux commerces l'envie de s'y installer
- Mise en place d'animations du centre : espace couvert devant la Saline
- Jouer sur la complémentarité périphérie/centre bourg « un centre bourg dynamique donne de l'attractivité au bourg centre »
- Défi à relever : attirer des habitants, en proposant une offre de logement attractive et de qualité en centre-ville / enjeu du logement locatif

### Pistes d'action

► **Habitat / logement :**

- Envisager un projet de renouvellement plus global en complément des rénovations individuelles ; élargissement du PIG rénov'habitat vers la réhabilitation des copropriétés
- Construire une stratégie de développement privilégiant la reconquête des centres-villes (équipements, services, commerces) et l'aménagement des dents creuses ou îlots dégradés -> Identifier une collectivité qui serait prête à s'y engager et y mettre les moyens et à développer une opération type « OPAH Renouvellement Urbain »
- Identifier des parcelles/îlots qui pourraient se prêter à des opérations expérimentales avec un bailleur social pour engager une opération de requalification
- Faire connaître, communiquer et accompagner les porteurs de projet vers les différents interlocuteurs de la rénovation = notion de « guichet unique », complémentarité et effet multiplicateur des aides -> Développer un lieu d'accueil du public et des porteurs de projet de rénovation

► **Les leviers pour permettre, inciter, faciliter l'installation des commerces :**

- Permettre la mise à disposition de locaux, bâtiments, type « bâtiments-relais »
- Outils de l'aménagement ou outils financiers : dispositions dans les PLU, droit de préemption, taxe sur les commerces vacants... (mais attention à l'effet bloquant / inertie des propriétaires)
- Rôle de régulation des installations et des autorisations pour maintenir un équilibre entre types de commerces, et éviter les concurrences non maîtrisées
- Mettre en résonance les commerces de centre bourg et ceux en périphérie. Proposer une offre physique intéressante en ville pour les consommateurs, et pour les commerçants
- Dialogue partagé à instaurer entre élus et commerçants sur les questions d'urbanisme, de déplacements, de stationnement
- Assurer l'accessibilité aux commerces, qui recouvre :
  - les transports en commun, voitures, circulations douces
  - l'offre de stationnement
  - l'accessibilité PMR – Personnes à mobilité réduite

► **Avoir une stratégie globale d'attractivité des centres : habitat / commerces / offre de services / accessibilité :**

- Renforcer les atouts qui permettent de rayonner sur l'ensemble du territoire, facteur de développement de l'attractivité en portant une réflexion globale permettant d'agir sur tous les champs d'attractivité (culture, transport, habitat, commerces, etc) -> Construire 1 expérimentation sur un centre bourg du territoire