

---

# **PROJET DE REDYNAMISATION DU CENTRE ANCIEN DE VILLE X**

**Accompagnement  
de la Municipalité de VILLE X  
pour la programmation participative  
de son projet**

---

## Pour répondre aux enjeux de développement de VILLE X, ville-centre et pôle urbain du Pays,

les élus souhaitent définir et mettre en œuvre une politique globale de redynamisation du quartier ancien, visant à :

- 🔑 **Enrayer le déclin** de son activité, voire à inverser cette tendance,
- 🔑 **promouvoir une vocation nouvelle et différenciée pour ce lieu identitaire, afin qu'il contribue à l'attractivité globale de la ville.**

---

**Ils ont sollicité la Chambre de Commerce et d'Industrie pour leur proposer une démarche d'accompagnement à l'élaboration de leur projet.**

*Objectifs de la démarche d'accompagnement :*

**→ Faire un rapide *état des lieux* de la situation et identifier les pistes et conditions de la revitalisation du centre ancien**

**→ A partir des propositions et des dynamiques locales présentes, favoriser *l'émergence d'un programme d'actions* à court, moyen et long terme**

---

## *Démarche proposée :*

- Une **étude-action** en trois phases
- une phase principale : l'animation d'un **groupe projet pluridisciplinaire**
- **Ecoute & proximité** avec les acteurs locaux pour une vision **fiable** et **réaliste** du projet
- Les acteurs contactés et impliqués **s'approprient** et **contribuent** à la démarche
- Méthodes d'animation **participatives** : *le groupe définit lui-même son programme.*
- Approche **pluridisciplinaire**
- Situer la réussite du projet à court, moyen et long terme

---

# Les étapes de la démarche ...en 200X

- **PHASE I : observation de la situation (état des lieux)**
  - Juillet/Août 200X : enquête tourisme
  - Juillet/novembre 200X :
    - approche de l'offre commerciale (analyse statistique et cartographie, entretiens commerçants & acteurs locaux)
    - Approche des autres composantes culture/patrimoine/... (entretiens acteurs locaux)
  - Octobre 200X: approche utilisateurs du centre ancien
  - Novembre 200X :
    - **synthèse** (tableaux SWOT : points forts/points faibles/obstacles/succès/suggestions/opportunités/tendances)
    - Constitution du groupe pluridisciplinaire

---

# Les étapes de la démarche ...en 2003

## ■ PHASE II : animation du groupe pluridisciplinaire

### □ 15 janvier 200X / réunion I

- présentation état des lieux, enrichissement, validation
- Identification et priorisation des points forts / points faibles
- Analyse des points faibles (problèmes) prioritaires (arbres de causes & conséquences)

☞ *25 janvier : voyage d'étude à Saint Jean 5 février: Réunion de la municipalité : examen des arbres de causes*

### □ 07 février 200X: réunion II

- Enrichissement des arbres de causes et conséquences
- Élaboration des arbres d'objectifs généraux, intermédiaires et opérationnels
- identification des partenaires à mobiliser

☞ *26 février Réunion intermédiaire analyse transversale des objectifs & 12 et 26 février Réunion de la municipalité : examen des arbres d'objectifs*

---

# Les étapes de la démarche ...en 200X

## **PHASE II : animation du groupe pluridisciplinaire**

- 12 mars : réunion III

- réorganisation du programme d'objectifs, précision des objectifs opérationnels
- Enrichissement des tableaux d'objectifs(intégration de nouvelles activités ou d'activités en cours)
- Ordonnancement du programme

*é 26 mars : réunion intermédiaire Finalisation de l'ordonnancement  
& réunion de la municipalité*

---

# Les étapes de la démarche ...en 2003

- 02 avril Réunion IV :
  - Restitution synthétique du programme d'objectifs de redynamisation du centre ancien, élaboré par le groupe pluridisciplinaire
  - Débat /échanges avec la municipalité
  - Evaluation de la démarche de travail par les participants (questionnaire à remplir)

---

# Axes thématiques

---

présentation

---

## **Axe thématique : *Tourisme, Culture/Patrimoine***

---

## Axe thématique : *Tourisme, Culture/Patrimoine*

**Doter la ville d'une  
identité forte**

. Élus locaux  
. Direction de la  
communication

**Rendre au site castral  
son rayonnement**

. Office de tourisme, CDT, CRT, professionnels  
. partenaires institutionnels :Europe, Etat  
(DRAC), ministères, SGAR, Préfecture,  
Région, intercommunalité, ville  
. Population  
. réseau

**Transformer le centre  
ancien en un cœur de  
ville attractif**

. ville  
. Prestataires  
extérieurs

# Doter la ville d'une identité forte

. Élus locaux  
. Direction de la communication

Très court terme

*Créer un thème fédérateur*

Trouver des thématiques

*Idées de thématiques :*

*. L'imaginaire, le fantastique et ou le médiéval.*

*. la pierre*

*. L'eau*

*. la lumière*

*☛ thématique identitaire*

. Socioprofessionnels locaux (groupe de travail)

Etude de viabilité des thématiques retenues

.cabinet d'études spécialisé

## Rendre au site castral son rayonnement

. Office de tourisme, CDT, CRT, professionnels  
. partenaires institutionnels : Europe, Etat (DRAC), ministères, SGAR, Préfecture, Région, intercommunalité, ville  
. Population/ réseau

*Valoriser le site castral et la vallée du Thouet :  
réhabiliter le patrimoine en vue d'une  
exploitation touristique*

. ABF/ DRAC/ Service patrimoine ville de  
VILLE X

*Valoriser le site – Trouver un concept identitaire*

### Le faire réapproprié par les publics

. ville, ABF  
. population  
. Usagers (collégiens, élèves EMAP, ...)  
. Cabinet conseil  
. Service communication  
...

♦ Clarifier l'affectation de l'Orangerie

. Europe/ Institutionnels (SMVT, ...)

♦ améliorer la lisibilité des Ecuries

. Professionnels/ Associations/Utilisateurs du site

♦ Jouer sur l'ambiguïté château/collège

. Ville/Conseil Général/éducation nationale  
. Tissu associatif/professionnels/institutions

♦ Intégrer le gymnase

. Com de Com/Professionnels/ Associations liées à  
l'environnement

♦ Aménager un concept paysage

♦ Ouvrir la collégiale au public

. Propriétaires/ Médiateurs (associations pour le patrimoine privé)

## Rendre au site castral son rayonnement

. Office de tourisme, CDT, CRT, professionnels  
. partenaires institutionnels : Europe, Etat (DRAC), ministères, SGAR, Préfecture, Région, intercommunalité, ville  
. Population/ réseau

*Relier le site au monde actuel*

### Connecter le site à la vie moderne

- ♦ Créer des lieux de vie

. Tissue économique  
. associatif

- ♦ Créer un lien physique centre ancien/promontoire

. Commerçants (restauration, bar, ...)

*Désenclaver le site*

### Retrouver une cohérence château/vallée du Thouet

. SMVT, Europe

*Valoriser le site castral et la vallée du TO – animer la vallée*

. SMVT  
. CC du PAYS  
. Ville X

# Transformer le centre ancien en un cœur de ville attractif

. ville  
. Prestataires extérieurs

*Créer le concept « cœur de ville »*

- ◆ Mettre en place une politique de communication

. Ville  
. Agence de communication

Lorsque le cœur de ville sera en cours de réalisation :

- ☞ communication pédagogique auprès de la population pour l'informer
- ☞ communication vis à vis de l'extérieur pour attirer sur le thouarsais

*Sensibiliser à la préservation de la qualité du bâti*

- ◆ Développer les animations destinées à faire connaître le patrimoine
- ◆ Réaliser un diagnostic du bâti (y compris aspect patrimonial)

En cours

. Office de tourisme/  
associations/ Ateliers  
du patrimoine/  
Classes patrimoine/  
ABF

. ABF/ Services de l'Etat/ Société d'histoire/  
Collectivités

ZPPAUP

groupe pluridisciplinaire réunion du 02 avril  
200X

---

## **Axe thématique : *commerce & services***

## Axe thématique : *Commerce & services*

Très court  
terme

**L'action politique**

- . Maire de Thouars
- . Communauté de communes du PAYS

Très court  
terme

**Etudier le marché**

**Trouver (créer) de  
nouvelles envies**

- . Ville, communauté de communes du  
Thouarsais
- . Cabinets d'études

**Inciter l'installation de  
commerces ciblés**

**Aller chercher les  
commerçants**

- . Ville, communauté de  
communes du Thouarsais
- . Cabinets d'études,  
chambres consulaires,  
commerçants, PRMA, OT,

**Réhabilitation**

**Requalifier le quartier**

- . Ville, communauté de communes du PAYS
- . promoteurs, SEM
- . Association des commerçants, club des entreprises,  
particuliers,

*Pour l'ensemble  
de l'axe :*

- organiser des  
animations
- associer des  
étudiants (en  
technique de  
vente)

Très court  
terme

## L'action politique

*redéfinir les orientations*

. Maire de Thouars

. Communauté de communes du PAYS

Très court  
terme

## Etudier le marché

*faire une étude de la consommation  
(besoins de la clientèle)*

. Ville, communauté de communes du  
Thouarsais

. Cabinets d'études marketing,  
franchises, ...

## Trouver (créer) de nouvelles envies chez le consommateur

- ♦ *Proposer de nouveaux concepts*
- ♦ *générer une attractivité commerciale*
- ♦ *Organiser des animations*
- ♦ *Inciter la venue d'autres catégories  
socioprofessionnelles*
- ♦ *Développer les équipements & services*

Associations, collectivités

## Inciter l'installation de commerces ciblés

*Favoriser l'installation de commerces en adéquation avec un cœur de ville*

## Aller chercher les commerçants

- ◆ *Réactiver l'association des commerçants*
- ◆ *Inciter le retour des commerçants non sédentaires*

☞ Pour les deux objectifs : formation des commerçants aux nouvelles techniques (échanges avec les enseignants, la CCI, ...)

. Ville, communauté de communes du Thouarsais

. Cabinets d'études, chambres consulaires, commerçants, PRMA, OT, prestataires extérieurs

CCI, lycée Jean Moulin, écoles commerciales (Poitiers, La Rochelle), médias, architectes.

## Réhabilitation

- ◆ *Inclure dans les projets les professionnels de l'immobilier et du commerce*
- ◆ *Réhabilitation du bâti*
- ◆ *Inciter l'investissement privé*
- ◆ *Requalifier la place Saint Médard (créer un concept)*

. Ville, communauté de communes du Thouarsais

. promoteurs, SEM

. Association des commerçants, club des entreprises, particuliers, SA HLM

Etat, intercommunalité, organisme financier

## Requalifier le quartier

*Créer (identité) un nouveau pôle face à la périphérie*

---

## **Axe thématique : *Aménagement urbain et immobilier***

# Axe thématique : *Aménagement urbain et immobilier*

L'action politique

Très court  
terme

Études

Favoriser l'émergence de  
projets

Accompagnement &  
recherche de partenaires

Réhabilitation du Quartier  
Saint PATRICK

Création du concept cœur de  
ville

*collectivités :*

. Conseils Ville & Communauté  
de communes (élus)

. Pays, services de l'Etat, ABF,  
SEM

*Associations, population, usagers,  
propriétaires*

*Cabinets spécialisés*

*Agents immobiliers, notaires,  
constructeurs, architectes, ...*

investisseurs,

ICARE, Chambres  
Consulaires, ...

OT, commerçants,  
professionnels, ...

*Pour l'ensemble  
de l'axe :*  
**Communication  
et Animation**

*A traiter  
en  
parallèle*

## L'action politique

Très court  
terme

- ◆ *Politique volontariste de la collectivité*
- ◆ *Faire des choix budgétaires*
- ◆ *Mettre en place une politique foncière*

## Études

Très court  
terme

- ◆ *définir une charte des ABF - ZPPAUP*
- ◆ *OPAH restructuration urbaine*
- ◆ *créer un plan de déplacement urbain*
- ◆ *définir clairement une politique de commerce dans des périmètres précis (PLU, commerces en RC)*

*Collectivités :*

. **Conseils Ville & Communauté** de communes (élus)

. Pays, services de l'Etat, ABF, SEM

*Associations, population, usagers,*

*Cabinets spécialisés*

*Agents immobiliers, notaires, constructeurs, architectes, ...*

## Favoriser l'émergence de projets

Court  
terme

- ◆ *réalisation par la collectivité d'un projet leader et d'appel (utilisation d'une SEM)*
- ◆ *communication de l'ensemble du projet*
- ◆ *mise en évidence auprès des propriétaires de l'intérêt patrimonial et culturel des lieux*
- ◆ *encourager l'accession à la propriété*

Associations  
histoire,  
archéologues

## Accompagnement & recherche de partenaires

Court  
terme

- ♦ *développer un partenariat, travailler en réseau*
- ♦ *cellule d'écoute et de conseils : élus, techniciens, partenaires privés*
- ♦ *rechercher d'investisseurs pour l'habitat*
- ♦ *trouver des promoteurs, investisseurs pour le commerce*
- ♦ *partenariat avec les banques*
- ♦ *aide à la création d'entreprise*
- ♦ *accompagner les aides de l'Etat par des aides financières (collectivité.....)*

investisseurs,  
ICARE, Chambres  
Consulaires, ...  
OT, commerçants,  
professionnels, ...

## Réhabilitation du Quartier Saint Médard

Court/moyen  
terme

*État des lieux :*  
à très court  
terme

- ◆ *Acquisition foncière par la collectivité*
- ◆ *adapter les bâtiments aux critères modernes : jardins, garages, espace standing,...*
- ◆ *restructurer le bâti*
- ◆ *démolition de bâtiments sans intérêt pour aérer les lieux*
- ◆ *renover le bâti*

*Concertation :*  
à très court  
terme

## Création du concept cœur de ville

- ◆ *créer des espaces de convivialité (terrasses, espaces enfants, espaces verts aménagés)*
- ◆ *créer un point information*