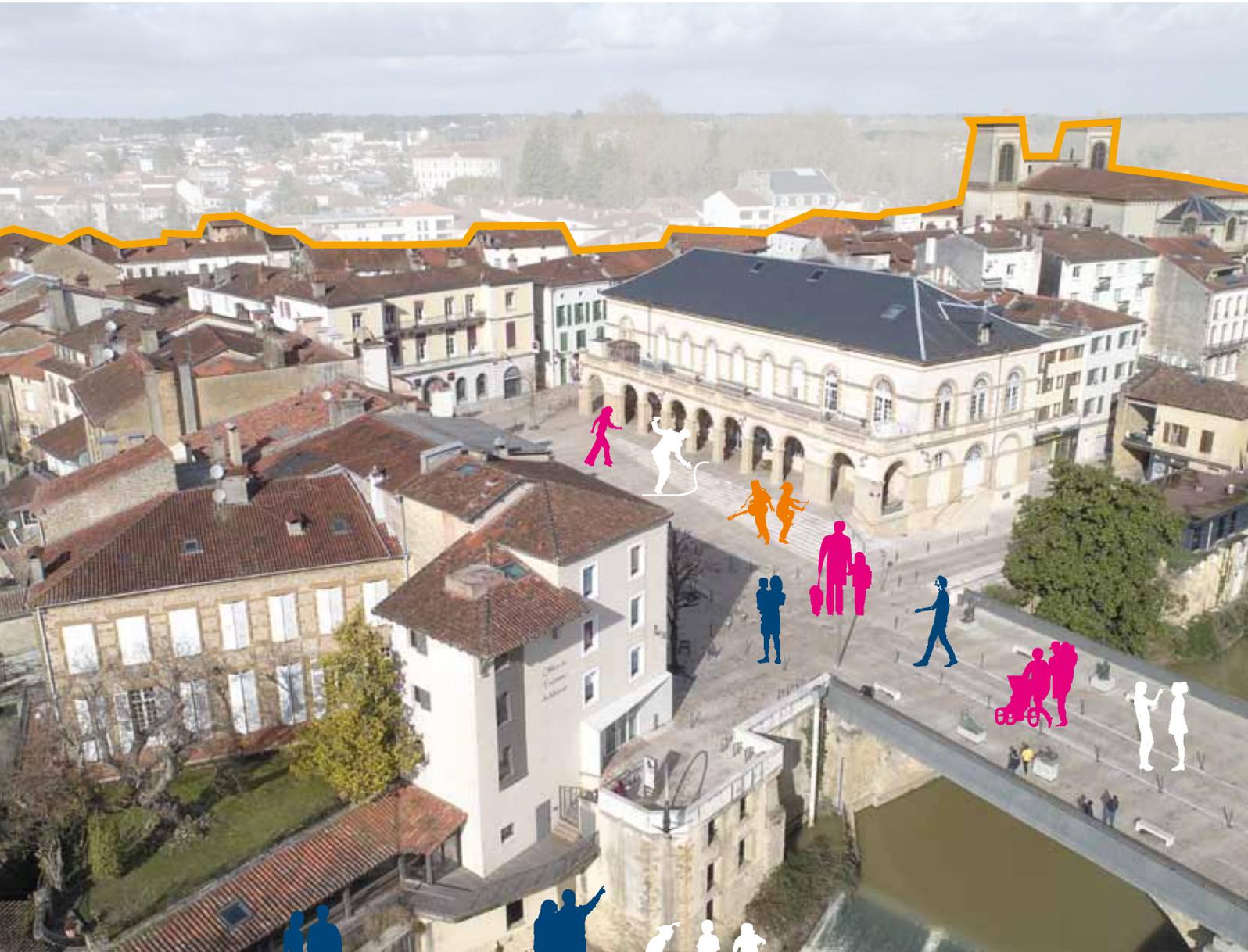


# VIVRE MONT de MARSAN

## RÉENCHANTER LE CŒUR DE VILLE





## RENDRE LE CŒUR DE VILLE DÉSIRABLE

La Ville de Mont de Marsan et l'Agglomération ont engagé une politique ambitieuse de rénovation et de redynamisation du centre-ville de Mont de Marsan, cœur de l'Agglo. Cette stratégie urbaine lancée en 2008 a permis de mener à bien de nombreuses actions qui nous ont donné une longueur d'avance dans le déroulement de ce programme gouvernemental.

Le constat qui nous a guidé était le suivant : la ville-centre, préfecture des Landes, a de réels

atouts en matière d'emplois, de patrimoine culturel, de ressources naturelles, de filières de formation, de disponibilités foncières... Néanmoins, ces dynamiques à l'œuvre n'occulent pas les défis à relever pour le centre-ville qui voit sa substance vitale absorbée par la périphérie (commerces, services, activités...) et son tissu commercial déstabilisé par le e-commerce.

Au regard de cet état des lieux partagé par de nombreuses villes françaises, et dans la continuité des actions déjà engagées, j'ai souhaité mettre en œuvre une démarche de co-construction avec l'ensemble des acteurs et des citoyens pratiquant le centre-ville afin qu'elle puisse répondre aux attentes de chacun. Ce travail collaboratif a permis de comprendre que seule une synergie et une intervention de tous les acteurs publics et privés permettra d'agir sur la dynamique du centre-ville. La puissance publique seule ne peut détenir toutes les solutions.

Nous allons déployer dans les prochains mois un programme d'actions dont l'objectif est de faire du cœur de ville de Mont de Marsan un lieu de vie unique, capable de proposer une expérience et des usages de qualité pour l'ensemble de ses habitants, acteurs et visiteurs.

Au travers de ce document que j'ai souhaité synthétique et pragmatique, vous allez découvrir le projet d'un cœur de ville, le vôtre !

**CHARLES DAYOT,**  
MAIRE DE MONT DE MARSAN

### CHIFFRES CLÉS DU CENTRE-VILLE

Ville : **32 000** hab. - Agglomération : **56 000** hab.

Zone d'influence : **140 000** hab.

**22 600** emplois

**10 M€** investis dans l'aménagement des espaces publics

**300** locaux commerciaux

**1 471** places de stationnement gratuites, 1193 payantes

**43** façades réhabilitées depuis 2012, pour 1,2 M€ de travaux

**96** logements réhabilités depuis 2012, pour 4,3 M€ de travaux

**150 000** nuitées touristiques/an

## INVENTER UN LIEU UNIQUE

**MONT DE MARSAN EST UNE DES 222 VILLES RETENUES DANS LE CADRE DU PLAN « ACTION CŒUR DE VILLE » INITIÉ PAR LE MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES. PAR LA SIGNATURE DE LA CONVENTION-CADRE EN SEPTEMBRE 2018, MONT DE MARSAN A OFFICIAISÉ SON ENGAGEMENT DANS CE DISPOSITIF AU SERVICE DES HABITANTS ET FIXÉ LES MODALITÉS DE SA MISE EN ŒUVRE POUR UNE DURÉE DE 5 ANS.**

Grâce à cette démarche, le centre-ville va bénéficier d'un nouveau souffle. Ce programme au service des habitants et du territoire s'appuiera sur nos atouts et nos valeurs, à travers la prise en compte de leur dimension économique, touristique, patrimoniale, culturelle et sociale.



- **222 villes retenues**
- **Plus de 5 milliards d'euros mobilisés sur 5 ans à l'échelle nationale**

### NOS FORCES

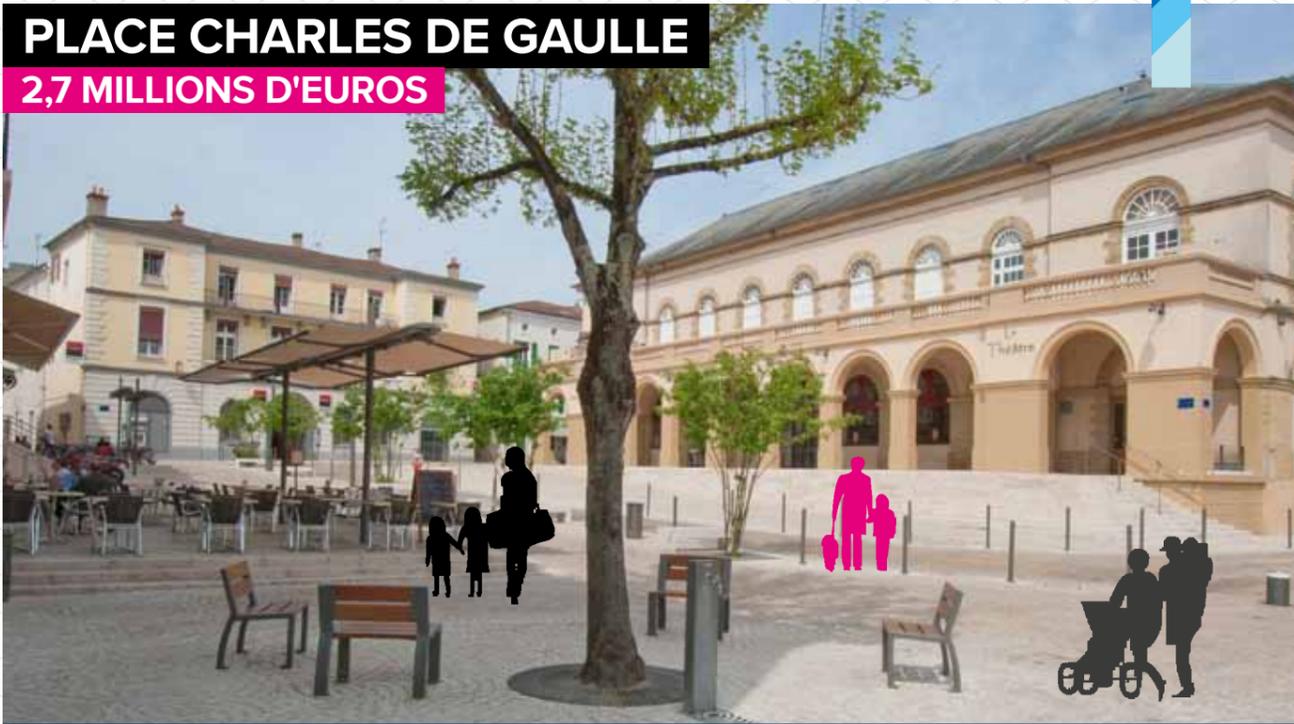
- Une croissance démographique positive (1,1 % de croissance sur le long terme)
- Un territoire attractif
- Une ville préfecture au rayonnement large
- Un tissu associatif, sportif et culturel dynamique
- Un cadre de vie préservé et agréable
- Un appareil de formation et de recherche professionnalisant
- De nombreuses administrations et donc de nombreux actifs
- Un tissu commercial de centre-ville diversifié, bien identifié pour l'équipement de la personne et les bars-restaurants
- Des commerces de centre-ville globalement qualitatifs et bien entretenus
- Du stationnement en nombre et varié dans ses formes ; une politique de stationnement simple et lisible
- Un marché Saint-Roch, 1<sup>ère</sup> destination d'achat pour l'alimentaire frais

### OPPORTUNITÉS À SAISIR

- Un territoire qui se désenclave
- Des initiatives dans le domaine de l'économie, du tourisme, de l'innovation et du social qui ne demandent qu'à éclore
- Des initiatives en matière commerciales portées par l'Office de Tourisme, de Commerce et de l'Artisanat créé en 2016 (marque Mont de Marsan Shopping, cafés-commerces, ...)
- Un taux de concentration d'emplois important en centre-ville et donc un flux d'actifs à capter
- Un réseau de places publiques conviviales, lumineuses et récemment aménagées
- Un centre-ville bien identifié comme lieu de convivialité (bar/restaurant)
- L'ouverture des Halles de la Madeleine
- L'arrivée de la Scandibérique dans le centre-ville
- Un cadre naturel et patrimonial à valoriser
- Une OPAH-RU Cœur de ville dont les résultats montrent leurs effets

## PLACE CHARLES DE GAULLE

2,7 MILLIONS D'EUROS



# 10 ANS D' ACTIONS POUR LE CENTRE-VILLE

LA VILLE ET L'AGGLOMÉRATION ONT ENGAGÉ, DEPUIS 2008, UNE POLITIQUE AMBITIEUSE DE RÉNOVATION ET DE REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE DE MONT DE MARSAN, CŒUR DE L'AGGLO. MAIS LA STRATÉGIE TRANSVERSALE DÉPLOYÉE DANS LE CADRE DE CE DISPOSITIF NATIONAL ET L'INTERVENTION COORDONNÉE DE L'ENSEMBLE DES ACTEURS PUBLICS, PRIVÉS ET ASSOCIATIFS IMPLIQUÉS REDIMENSIONNENT LE PROJET ET SES AMBITIONS.

2008  
2018



- Requalification des espaces publics (Berges, place Saint-Roch, place Charles de Gaulle, bd Sadi Carnot...)
- Réflexion sur la problématique « Nouvelles Galeries »
- Création d'un multiplexe de centre-ville
- Réouverture des Halles de la Madeleine
- Requalification de logements vacants
- Opération « Façades Cœur de ville » (43 façades réhabilitées)
- Production de 96 nouveaux logements
- Développement d'une nouvelle offre de transport en commun (2012 : 300 000 voyageurs / 2018 : 1 million)
- Déploiement de la fibre optique
- Mise en place d'un Office de Tourisme, de Commerce et de l'Artisanat (OTCA) communautaire
- Recrutement d'un manager de commerces au sein de l'OTCA

PLACE SAINT ROCH AVANT



PLACE SAINT ROCH APRÈS



1,7 MILLIONS D'EUROS

LES BERGES AVANT



LES BERGES APRÈS



5,7 MILLIONS D'EUROS

# VIVRE MONT DE MARSAN UNE APPROCHE TRANSVERSALE ET CO-CONSTRUCTIVE

L'IMPLICATION DE L'ENSEMBLE DES ACTEURS CONCERNÉS PAR LE CŒUR DE VILLE, QU'ILS SOIENT INSTITUTIONNELS, PROFESSIONNELS, ASSOCIATIFS OU CONSULAIRES, A PERMIS D'ÉLABORER UN PROJET PARTAGÉ QUI RÉPOND AU MIEUX AUX DÉFIS SPÉCIFIQUES QUE DOIT RELEVÉ LE CENTRE-VILLE DE MONT DE MARSAN.

Depuis septembre 2018, de nombreux groupes de travail se sont réunis sur des thématiques telles que la santé et les services publics, les animations commerciales, le commerce et le numérique, la création/transmission/reprise d'activité commerciale et de services, l'immobilier, les espaces publics, le parcours marchand et la stratégie commerciale...

Une grande consultation a également été menée. Pendant 4 mois, enquêtes, auditions, consultation numérique citoyenne et réunion publique se sont succédées. Les propositions et avis recueillis ont alimenté la réflexion des groupes de travail et contribué à co-construire le projet pour le cœur de ville de Mont de Marsan.

## LES ÉTAPES DU PROJET

7 septembre

rencontre avec les acteurs de la banque

14 septembre

rencontre avec les acteurs de l'immobilier

fin novembre

rencontre avec les représentants des taxis / restitution des groupes de travail aux élus

Septembre-décembre

élaboration du diagnostic et des fiches-actions

1<sup>er</sup> trimestre 2019

discussion avec les financeurs

2018

27 mars

Mont de Marsan inscrite au plan national "Action Cœur de Ville"

11 septembre

signature de la convention-cadre

octobre / novembre

réunions des 8 groupes de travail (santé, services publics, activité commerciale...)

2019

5 décembre

réunion tout public (restitution des groupes de travail)

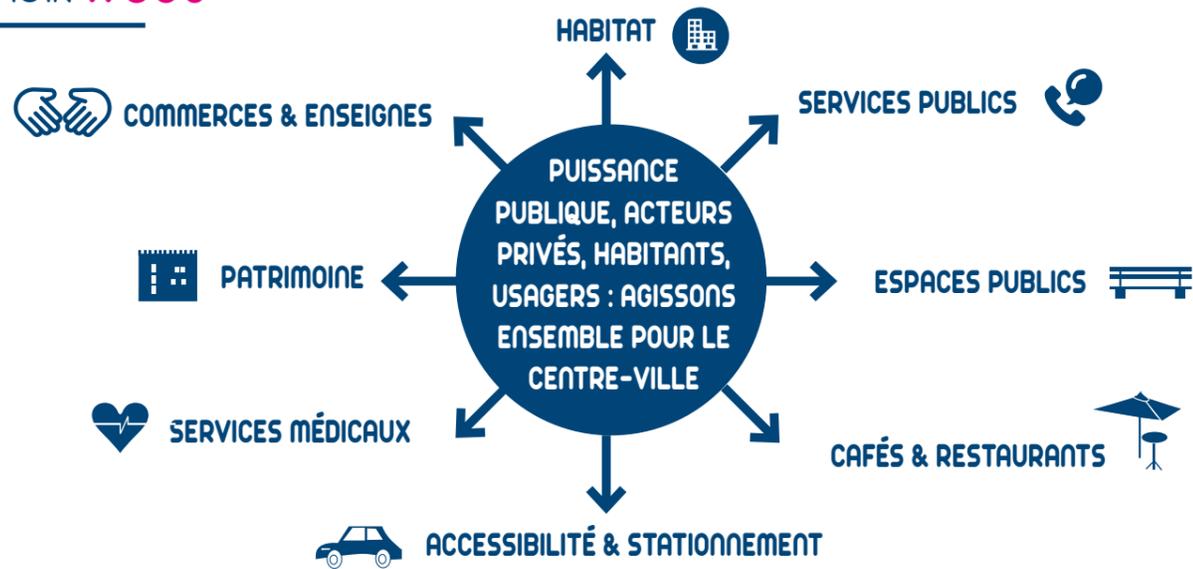


## LES ACTEURS ET PARTENAIRES DU PROJET

- Mont de Marsan
- Mont de Marsan Agglomération
- État et Caisse des Dépôts et Consignations
- Office de Tourisme, de Commerce et de l'Artisanat de Mont de Marsan Agglomération
- Agence Nationale de l'Habitat et Action Logement
- Région Nouvelle-Aquitaine et Conseil Départemental des Landes
- Union des Commerçants et des Artisans Montois
- Chambre de Commerce et d'Industrie des Landes, Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Landes et Chambre d'Agriculture des Landes

# LES ENJEUX

## AGIR À 360°



## DES RÔLES PARTAGÉS

### LA PUISSANCE PUBLIQUE



- Poursuite des efforts en matière de développement de l'offre de services (administratif, santé...), de culture, de loisirs, de tourisme en cœur de ville, de façon à développer sa fréquentation
- Agir, avec les acteurs privés, sur la stratégie commerciale :
  - proposer des commerces à un prix adapté à la réalité du marché local, et des cellules commerciales de qualité
  - contraindre le développement commercial au delà du centre-ville au travers du document d'urbanisme intercommunal
  - attirer des enseignes sur le cœur de ville et implanter des locomotives sur les emplacements stratégiques (Les Halles, Nouvelles Galeries...)
- Mettre en place une communication adaptée sur l'identité du cœur de ville

### LES ACTEURS PRIVÉS



- Impulser un marché immobilier raisonné régulé
- Réhabiliter le patrimoine immobilier, commercial ou habitat
- Proposer une offre commerciale en adéquation avec les nouvelles attentes des clients (concurrence du e-commerce et des grands centres commerciaux)
- Mobiliser les commerces et les bars/restaurants en matière d'élargissement des plages de présence et de participation aux événements et animations qui rythment l'année

# NOS DÉFIS

5 AXES MAJEURS ONT ÉTÉ IDENTIFIÉS QUI PERMETTRONT DE DÉCLINER LES OBJECTIFS DU PROGRAMME NATIONAL À TRAVERS LES OBJECTIFS SPÉCIFIQUES AU TERRITOIRE.

## DÉFI # 1 LE DÉFI DE L'EXPÉRIENCE DU CŒUR DE VILLE

### 1> IDENTIFIER LE COEUR DE VILLE

- Installation de portes d'entrée du cœur de ville : jalonnement et mobiliers urbains
- Création d'une brigade de centre-ville
- Renforcement de l'équipe de propreté urbaine de centre-ville
- Poursuite de l'équipement en vidéoprotection
- Conservation des axes structurants (routier) de la ville dans le cœur de ville : Gambetta, voies Est/Ouest
- Connexion des espaces publics : séquence 4 cantons - Charles de Gaulle
- Conservation de la place Pancaut à vocation de parking
- Affirmation d'une politique de stationnement lisible
- Réflexion sur le devenir de la Villa Bédoret
- Réalisation de la remise en état des parkings en ouvrage (Saint-Roch et Arènes)

### 2> DÉVELOPPER LES ANIMATIONS EN CENTRE-VILLE

- Création d'une planification annuelle
- Création d'une communication sur les animations
- Création de nouvelles animations (jeunesse, étudiants, brocante...)

### 3> DÉVELOPPER L'EXPÉRIENCE DE CŒUR DE VILLE

- Installation de mobiliers urbains sur la place de la mairie
- Réalisation d'aménagements provisoires de places
- Installation de jeux pour enfants
- Installation d'équipements numériques



### 4> CRÉER UNE COMMUNICATION « COEUR DE VILLE »

- Création d'une marque Cœur de ville
- Création d'un outil numérique

## DÉFI # 2 LE DÉFI DU PARCOURS MARCHAND

### 1> DÉPLOYER UNE STRATÉGIE DE RECONQUÊTE DE L'ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE

- Acquisition de cellules commerciales
- Mise en place de dispositif sur le loyer, d'aides à l'installation de nouveaux commerces
- Réalisation d'un accompagnement à la reprise, à la transmission, à la création
- Mise en place de dispositifs pour l'essai de boutiques
- Accompagnement des cellules vides

### 2> CRÉER UNE DYNAMIQUE COMMERCIALE

- Accentuation de l'adhésion des commerçants à la dynamique de cœur de ville
- Renforcement d'une coordination des cafetiers

### 3> INTENSIFIER LE PARCOURS MARCHAND SUR UN AXE STRUCTURANT : SAINT-ROCH - 4 SEPTEMBRE - GAMBETTA - BASTIAT

- Réalisation d'une étude urbaine et architecturale sur le périmètre de cœur de ville
- Réalisation d'un projet immobilier mixte sur le site des Nouvelles Galeries et îlot Lacoste
- Aménagement de l'espace public : Lesbazeilles - Bastiat - 4 cantons

## DÉFI # 3 LE DÉFI DE L'AMÉNAGEMENT DU CŒUR DE VILLE

### 1> FAVORISER LES PROJETS DU CŒUR DE VILLE

- Déploiement de la stratégie commerciale du territoire dans le PLUI

### 2> POURSUIVRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS

- Poursuite de l'OPAH-RU
- Développement des projets grâce au dispositif fiscal de l'ORT
- Développement d'opérations avec Action Logement

### 3> POURSUIVRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR LA RÉSIDENCE PRINCIPALE

- Accompagnement des porteurs de projets
- Réalisation du projet de la Croix Blanche



### 4> POURSUIVRE LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

- Réalisation de la stratégie coercitive sur les façades
- Réhabilitation des deux maisons romanes
- Poursuite de la réfection de l'éclairage public

### 5> RÉALISER DES ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS

- Centralisation des administrations de la Ville et de l'Agglo
- Maison médicale
- Résidence senior Henri Duparc
- Maison de retraite sur l'îlot Laulom

### 6> DÉVELOPPER UNE STRATÉGIE DE MARKETING TERRITORIAL

- Réalisation d'une communication en direction des investisseurs commerciaux, économiques et immobiliers
- Réalisation d'une communication en direction des investisseurs privés



## DÉFI # 4 LE DÉFI DE L'IDENTITÉ DE LA VILLE : L'ART DANS L'ESPACE PUBLIC

### 1> IDENTIFIER UN PARCOURS DE CŒUR DE VILLE COMME SUPPORT DES OEUVRES

- Réalisation de la continuité des espaces publics
- Aménagement du belvédère et du quai Silguy

### 2> ACCENTUER L'INSTALLATION D'OEUVRES DANS L'ESPACE PUBLIC

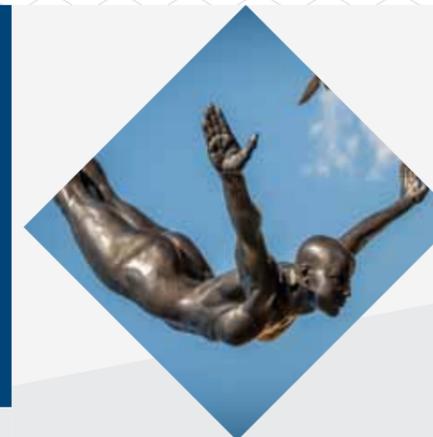
- Installation d'œuvres dans l'espace public
- Réalisation d'interventions artistiques
- Réalisation de mises en lumière de bâtiments et sites (Minoterie, Donjon...)

### 3> DÉVELOPPER LE MUSÉE NATIONAL DE LA SCULPTURE FIGURATIVE

- Création d'un musée mettant en valeur le fonds artistique et adapté aux nouvelles scénographies

### 4> DÉVELOPPER LE LIEU DE MUSIQUE ACTUELLE, LE CAFÉMUSIC'

- Réhabilitation du site actuel



caféMusic'



## DÉFI # 5 LE DÉFI DES TRANSITIONS ÉNERGÉTIQUE ET NUMÉRIQUE

### 1> POURSUIVRE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

- Développement des modes de déplacement doux
- Poursuite de l'amélioration thermique des logements et des bâtiments publics
- Valorisation de la nature en ville

### 2> DÉPLOYER UNE STRATÉGIE NUMÉRIQUE

- Mise en place d'un marché local de numérique
- Développement des applications pour améliorer l'accessibilité au centre-ville
- Développement des outils et accompagnement des usagers des services publics : physique et numérique



# Une ambition pour le cœur de ville

## Trois enjeux

### RECONQUÉRIR LE CŒUR DE VILLE

- Encourager les opérations immobilières
- Réhabiliter le patrimoine et les façades
- Renforcer les services et équipements publics

### IDENTIFIER LE CŒUR DE VILLE

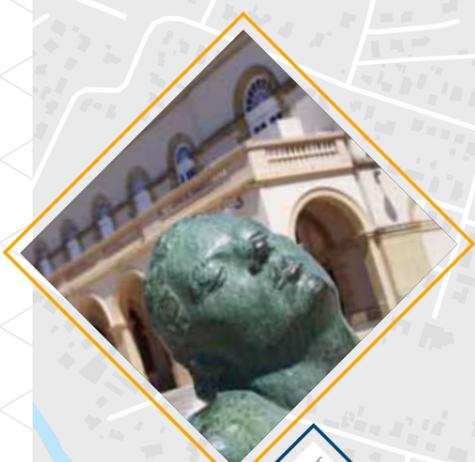
- Guider vers le cœur de ville
- Identifier les portes du cœur marchand
- Animer les lieux, investir les espaces publics

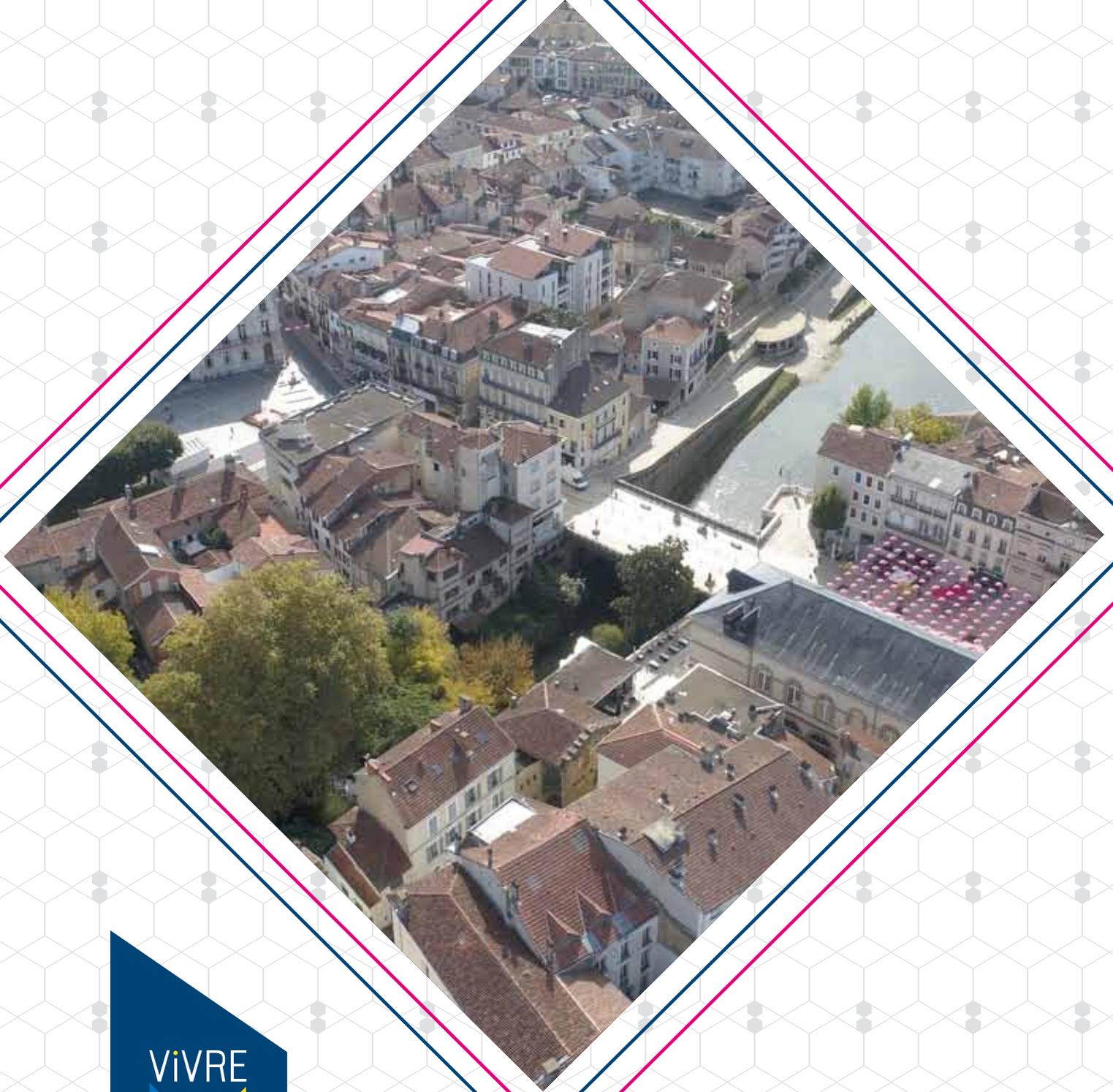
### INTENSIFIER LE PARCOURS MARCHAND

- Accompagner l'immobilier commercial
- Maintenir la circulation sur l'axe Gambetta

## Quatorze opérations identifiées

- 1 Anticiper le devenir de l'îlot de l'ancien tribunal
- 2 Réaménager le parking Saint-Roch
- 3 Réinvestir le site des Nouvelles Galeries
- 4 Requalifier l'îlot Henri Duparc
- 5 Requalifier l'îlot Laulom
- 6 Requalifier l'îlot de la Croix Blanche
- 7 Requalifier l'îlot Lacoste
- 8 Créer une maison de santé
- 9 Aménager le belvédère des quais
- 10 Développer le musée de la sculpture figurative
- 11 Rénover le caféMusic'
- 12 Poursuivre l'art dans l'espace public
- 13 Installer du mobilier urbain (place de la mairie)
- 14 Installer une aire de jeux (lieu à déterminer)





VIVRE



Mont de  
Marsan



montdemarsan.fr

### Vos contacts :

#### Office de Tourisme, du Commerce et de l'Artisanat

Votre manager du commerce : Benjamin Malaty

benjamin.malaty@visitmontdemarsan.fr

Tél. : 06 72 10 26 77

#### Pôle Développement économique

Tél. : 05 58 51 88 88