

# EspaceSuisse

Verband für Raumplanung  
Association pour l'aménagement du territoire  
Associazione per la pianificazione del territorio  
Associazion per la planisaziun dal territori

# Stratégie de valorisation

Conseil en aménagement

**Processus participatif sur les potentiels  
de valorisation du centre-ville**

# Stratégie de valorisation

Les mutations structurelles à l'œuvre dans les centres des villes et des villages posent des défis considérables. La stratégie de valorisation se base sur le regard externe posé par l'analyse de ville /du lieu, l'affine et le met en discussion avec la population. Des ateliers avec les propriétaires fonciers et les commerçants et exploitants aident à élaborer une vision spécifique du problème et à définir les mesures à mettre en œuvre.

---

## Coût et durée

La stratégie de valorisation coûte, selon son ampleur et sa complexité, entre 40'000 et 50'000 francs pour les membres. Le processus dure entre huit et douze mois.



## Vos questions

La stratégie de valorisation répond aux questions suivantes :

- Dans quelle direction le centre doit-il se développer ?
- Quels rôles jouent le commerce de détail et la restauration, les espaces publics et de l’habitat dans le centre ?
- Comment aborder les questions liées aux rez-de-chaussée vides, aux loyers et à la difficulté d’investir au centre-ville ?
- Qui peut contribuer à dynamiser le centre ?

## Notre offre

Les expert·e·s d’EspaceSuisse fournissent des conseils individuels à chaque commune en s’appuyant sur la méthode éprouvée du réseau vieille ville. Les prestations comprennent :

- Présentation publique de l’analyse de ville / du lieu précédemment réalisée
- Implication des propriétaires et des gérants de magasins et de restaurants par le biais de sondages et d’ateliers
- Trois ou quatre séances avec un groupe de suivi représentatif et aux horizons variés
- Rédaction d’un rapport comprenant des mesures concrètes et des recommandations
- Présentation des résultats lors d’une manifestation d’information destinée à la population
- En supplément : concept de communication pour accompagner le processus stratégique

## Votre avantage

La stratégie de valorisation

- s’appuie sur l’analyse de ville / du lieu précédemment réalisée et l’approfondit en impliquant les acteurs concernés et la population ; le processus en plusieurs étapes transforme les personnes intéressées en parties prenantes et augmente la probabilité que les mesures soient ensuite appliquées de façon partagée ;
- offre un catalogue de mesures, désigne les acteurs à impliquer et sert de base pour les décisions relatives aux processus ultérieurs de mise en œuvre et
- contribue à la sécurité des investissements des propriétaires, des commerçants et des exploitants.

# Aperçu du conseil en aménagement



→ Plus d'informations sur : [espacesuisse.ch/fr/conseil/conseil-en-amenagement](https://espacesuisse.ch/fr/conseil/conseil-en-amenagement)

## EspaceSuisse – l'association suisse pour l'aménagement du territoire

EspaceSuisse est l'association nationale et le centre de compétence pour l'aménagement du territoire en Suisse. Elle informe, conseille et soutient les cantons, les villes et les communes, de même que les entreprises et les bureaux actifs dans le domaine de l'aménagement, des constructions et du droit. Elle leur propose en outre des prestations en matière de formation et de réseautage. EspaceSuisse a été fondée en 1943 en tant qu'association suisse pour l'aménagement national VLP-ASPAN. D'un point de vue juridique, elle est organisée sous forme d'association. Son financement est assuré par ses prestations de services et par les cotisations de ses membres.

 **Impulsion**  
Développer vers l'intérieur

Depuis 2016, grâce au programme « Impulsion Développer vers l'intérieur », EspaceSuisse apporte une aide accrue aux communes en matière de développement vers l'intérieur.

EspaceSuisse

Sulgenrain 20 3007 Berne +41 31 380 76 76 [info@espacesuisse.ch](mailto:info@espacesuisse.ch) [espacesuisse.ch](https://espacesuisse.ch)

Exemple pratique

## Bellinzone : un centre-ville aux potentiels reconnus

Le chef-lieu tessinois subit lui aussi les contrecoups des mutations structurelles qui s'opèrent dans le secteur du commerce de détail. L'analyse des experts d'EspaceSuisse a mis en évidence les opportunités qui s'offrent à la vieille ville de Bellinzone à la faveur d'un noyau médiéval bien conservé, des impulsions données par les nouvelles transversales ferroviaires alpines et de la récente fusion de communes.



Bellinzone peut se targuer d'un centre historique attrayant. Le bourg médiéval s'intègre dans un ensemble fortifié de châteaux inscrit au Patrimoine mondial de l'Unesco. Le bourg et le Viale Stazione regroupent de multiples fonctions centrales, du commerce à la restauration en passant par l'administration et la culture. La vieille ville de Bellinzone est toutefois relativement petite et compte peu d'habitants. La topographie et la morphologie des quartiers voisins font que la densité de population y est assez faible.

### Concurrence des centres commerciaux et difficultés d'accès

Le sondage, les rencontres et les entretiens organisés avec les commerçants ont rapidement fait ressortir les principaux problèmes tels que perçus par les acteurs concernés : la concurrence des grands centres commerciaux en périphérie, où les places de stationnement sont disponibles gratuitement et en grand nombre, et la marginalisation

du centre-ville par rapport aux grands flux d'utilisateurs, qui s'explique par les difficultés d'accès en voiture et la pénible recherche de places de stationnement, par ailleurs toutes payantes. Si les transports publics ont été renforcés ces dernières années, le niveau de desserte n'est pas encore assez performant pour détrôner l'usage de la voiture individuelle. Les voies d'accès au centre-ville et aux parkings publics situés à proximité ont une capacité limitée, ce qui, en plus de compliquer l'accès en voiture, ne favorise pas la mobilité douce.

### Les chances liées à la NLFA (Nouvelle ligne ferroviaire à travers les Alpes) et à la fusion de communes

Avec l'ouverture des tunnels de base du Saint-Gothard et du Ceneri, le chef-lieu tessinois présente d'intéressantes possibilités pour l'habitat et l'implantation de nouvelles activités économiques, de recherche et de formation.





Effective depuis le printemps 2017, la fusion de treize communes de l'agglomération a donné naissance à une nouvelle ville de taille moyenne de 40'000 habitants. Ce changement d'échelle et

étroit entre les autorités et les acteurs du centre-ville. Cela a permis d'identifier non seulement les problèmes, mais aussi les potentiels sur lesquels miser pour élaborer des mesures concrètes, fondées sur une stratégie commune, par exemple la mise en valeur des espaces publics du centre-ville afin d'en accroître l'attractivité et une gestion plus ciblée de l'offre de stationnement pour mieux répondre aux besoins réels des commerçants et des résidents. Une planification plus ciblée des manifestations de petite envergure mais étalées dans le temps, à l'instar du marché du samedi, qui jouit d'une grande popularité, permettra d'attirer

« Le défi consiste à reconnaître ensemble les vocations majeures de notre territoire, qui permettront de créer les conditions nécessaires à une croissance sociale et économique. »

Mario Branda, maire de Bellinzone



les nouveaux rapports entre les différentes parties de l'agglomération, devenues de simples quartiers d'une ville unique, permettent d'envisager une nouvelle politique de développement territorial et urbain sur des bases plus larges et solides.

### Un dialogue plus étroit entre les autorités et les acteurs

Avec le lancement de la stratégie de valorisation au printemps 2019 et grâce aux divers ateliers menés, il a été possible d'établir un dialogue plus

les usagers sans générer de conflits excessifs avec les fonctions commerciales et résidentielles du centre.

- 1 Le centre de Bellinzone est fortement marqué par l'axe du Viale Stazione, qui assure une liaison efficace et réussie entre la « vieille » et la « nouvelle » ville.
- 2 Un meilleur aménagement et de nouveaux usages pour animer les brèches sous-valorisées le long du Viale Stazione est l'une des mesures clés pour renforcer l'attractivité de la vieille ville en tant que lieu d'activités et de rencontre et générer des retombées positives sur le commerce.
- 3 La restauration est un pilier majeur de l'activité commerciale du centre de Bellinzone. Les établissements publics peuvent valoriser des espaces qui n'offrent pas des conditions adaptées aux normes des magasins classiques.
- 4 Avec ses manifestations parallèles, le marché du samedi est très apprécié en tant que facteur de vitalité de la vieille ville.

