Publié le 23 mars 2017

Les Sem, clé de réussite du projet d’Orgères

Comment renforcer l’attractivité de son territoire et y impulser une nouvelle diversité d’habitat ? Grâce à l’ingénierie des Sem locales, la commune d’Orgères (3 800 habitants), à proximité de Rennes, s’est engagé dans un programme complet mêlant rénovation du centre-bourg et nouvelle extension urbaine. Tous les détails avec Jean-Luc Gaudin, président de la Sem Territoires et Développement et vice-président de Rennes Métropole.

Membre de Rennes Métropole depuis plus de 15 ans, la commune d’Orgères subit-elle l’irrésistible attractivité de la « grande ville » ?

Loin d’être celui de la désaffection, le tableau y est plutôt celui de la périurbanisation avec une démographie continue depuis les années 60, faite d’actifs qui, travaillant en ville, sont de plus en plus nombreux à préférer vivre à la campagne. Cette dynamique, structurée sur le mode pavillonnaire, n’a pas été sans conséquence sur le tissu du bourg, avec des ruptures urbaines, une extension spatiale réalisée au détriment de l’habitat vieillissant du centre historique et la dispersion des activités commerciales. Il fallait donc impérativement revitaliser le centre bourg.

Quelle place les Sem ont-elles prise dans cette opération ?

La question de l’ingénierie est cruciale pour des communes de cette dimension, impuissantes à s’attacher de telles compétences. L’expertise mutualisée, d’abord de la SADIV, aménageur du département, puis de Territoires et Développement, qui accompagne le développement et le renouvellement urbain des communes de la métropole rennaise depuis 1957, ont donc constitué une clé de réussite essentielle du projet. De plus, la complémentarité de leur intervention, la première sur le centre-bourg, la seconde sur l’extension urbaine, a garanti la cohérence du programme. Enfin, la capacité « naturelle » des Sem à coordonner acteurs publics et privés est un atout précieux dans ce type de démarche nécessairement fédérative.

Quels axes de réflexion ont été privilégiés ?

La reconquête de la centralité passait par un travail sur les dénivelés, une diversification de l'habitat, la revitalisation du commerce de proximité et l'apaisement de la circulation. Cela a conduit les Sem à se mobiliser sur le foncier et l'immobilier bien sûr, mais aussi sur les enjeux de mobilité et ceux d'animation urbaine. Une ZAC « Cœur de village » de 7 900 m2 a notamment été programmée, comprenant 68 logements collectifs (locatif et accession aidés, accessions privées) qui proposent en pied 1 350 m2 de cellules commerciales. Un parking a aussi été créé, ainsi qu'un équipement culturel. D'autres réalisations devraient suivre, dont une résidence seniors et des équipements publics.

Comment les Orgérois ont-ils vécu ces changements ?

Le projet a d'abord heurté, mais les avis sont aujourd'hui très positifs. Preuve en est la stabilité des activités installées. Cette réussite fait d'ailleurs d'Orgères la démonstration qu'on peut remodeler une forme urbaine, à condition de se donner le temps de la réflexion et de la pédagogie, ce qui, là encore, fut la mission des Sem, aux côtés des élus locaux.

territoires-rennes.fr