

RECONQUÉRIR LES CENTRES-BOURGS

COMMENT ? - AVEC QUI ? - AVEC QUELS MOYENS ?



Hôtel de Rennes Métropole / **RENNES - JEUDI 8 DÉCEMBRE 2016**

Synthèse des débat

Sommaire

Habitat, aménagement, solidarité, reconstruction, attractivité : quels sont les enjeux d'une intervention publique ?	2
Table ronde animée par Xavier DEBONTRIDE, journaliste	2
Repères, bonnes pratiques et points de vigilance	4
Table ronde animée par Xavier DEBONTRIDE, journaliste	4
Quatre opérations de revitalisation à la loupe !	5
Table ronde animée par Xavier DEBONTRIDE, journaliste	5
Allocution de clôture	10
Jean-Luc GAUDIN	10
Maire de Pont-Péan, Président de Territoires, Président de la Fédération des EPL Loire-Bretagne	10

Habitat, aménagement, solidarité, reconstruction, attractivité : quels sont les enjeux d'une intervention publique ?

Table ronde animée par Xavier DEBONTRIDE, journaliste

Ont participé à cette table ronde :

Emmanuel COUET, Président de Rennes Métropole, Président de l'AUDIAR

Dominique RAMARD, Président de l'Etablissement public foncier de Bretagne

Sonia de la PROVOTE, Première adjointe au maire de Caen, Présidente de la SPLA Caen Presqu'île, Présidente de la Fédération des EPL de Normandie

Emmanuel COUET ouvre cette matinée d'échanges portant sur la revitalisation de centres-bourgs.

Avant d'aborder concrètement les enjeux opérationnels de revitalisation au niveau des communes, cette problématique doit être traitée à l'échelle de l'intercommunalité. Les intercommunalités doivent en effet se saisir des questions de l'économie de l'espace, de la nécessaire compacité des communes ou de la sobriété énergétique.



La métropole rennaise a su conserver des espaces naturels et agricoles entre le noyau urbain, très dense, et les communes périphériques. Elle a ainsi évité le phénomène de conurbation que connaissent de nombreuses métropoles, tout en permettant à chacune des communes de la Métropole de conserver sa capacité à se développer. "Les outils de l'économie mixte sont utiles aux collectivités" pour déployer ces politiques a-t-il observé.



Sonia de la PROVOTE évoque le patrimoine de la reconstruction des communes normandes, longtemps perçu comme un élément non valorisable, alors qu'il constitue l'identité de ces communes. "La noblesse architecturale existe dans le patrimoine de la reconstruction". L'enjeu de ces communes consiste désormais à construire une nouvelle identité en s'inspirant de cette histoire architecturale et patrimoniale. "Cela ne que fait que 10 ans que l'on parle d'identité dans l'urbanisme, c'est très nouveau!" a-t-elle rappelé.

Le bâti qui occupe le cœur de ces communes n'est pas considéré comme dégradé par l'Anah. Ces dernières ne disposent donc pas d'outils efficaces pour accompagner les propriétaires dans les travaux de remise aux normes. Pour autant, les bâtiments ne répondent pas aux normes thermiques et phoniques. Ils posent également des problèmes d'accessibilité PMR et sont constitués de logements qui ne sont pas adaptés à la demande. Par ailleurs, la valeur patrimoniale s'avère différente dans chaque commune et doit être prise en compte dans la politique d'aménagement.

Pour chaque bâtiment, il faut ainsi s'interroger sur l'aménagement qu'il convient de réaliser. En amont de la réalisation de ces aménagements, la phase d'étude préalable s'avère donc essentielle, d'autant que ce patrimoine est constitué très largement de copropriétés. Une ingénierie fine doit ainsi systématiquement être menée, pour permettre la décision de mise en travaux du bâti. « C'est un des rôles que doivent jouer les SEM » selon elle.



Afin de partager leurs connaissances en termes d'aménagement, les grandes villes de la reconstruction se réunissent régulièrement. Elles engagent également des actions de lobbying, qui ont vocation à servir aussi les plus petites communes, afin que des aides financières leur soient accordées pour emporter la décision de travaux. Le patrimoine de la reconstruction étant disposé en îlots, l'un des enjeux vise à reconquérir ces cœurs d'îlots pour en faire des espaces de vie, conservant ainsi l'identité de ce patrimoine dans la ville de demain.

Dominique RAMARD explique que l'EPF a vocation à apporter de l'ingénierie au service de toutes les communes, qu'elles soient dans une dynamique de construction ou qu'elles souffrent d'un manque d'attractivité.

La région dénombre de nombreux propriétaires, qui ne disposent pas nécessairement des moyens financiers suffisants pour intervenir sur ce patrimoine, ce qui constitue un enjeu social. De plus, le patrimoine breton est majoritairement composé de maisons individuelles, ce qui a abouti à un étalement urbain important et à l'abandon des centres-bourgs. L'enjeu est donc également foncier. Il faut « oser une densité raisonnable mais nécessaire » souligne-t-il

En outre, reconquérir les centres-bourgs suppose d'y attirer de nouveaux habitants, en intervenant sur le foncier, mais aussi en y ramenant de la vie.



L'EPF accompagne ainsi les collectivités pour les aider à trouver un nouvel usage aux bâtiments qui répond aux attentes des habitants. Elle accompagne également les particuliers dans la réhabilitation de leur logement. Toutefois, il manque un intervenant pour accompagner les particuliers dans l'aménagement de leur logement.

Repères, bonnes pratiques et points de vigilance

Table ronde animée par Xavier DEBONTRIDE, journaliste

Ont participé à cette table ronde :

Carole CONTAMINE, Directrice générale de l'EPF de Bretagne

Jean-Michel MARCHAND, Directeur des études de l'AUDIAR

Carole CONTAMINE indique que l'expérimentation mise en place par l'EPF de Bretagne depuis 2001 sur la revitalisation des centres-bourgs a permis de théoriser une méthode d'approche pour mener cette démarche. Cette méthode doit toutefois être appliquée de manière différenciée en fonction du diagnostic réalisé par la collectivité, lequel permet de prioriser les actions à mener. Pour réaliser ce diagnostic, une concertation avec l'ensemble des usagers du territoire, notamment les commerçants, est primordiale. En outre, la sphère publique doit identifier et prioriser les actions clés à mener pour initier la revitalisation du centre-bourg, en sachant saisir les opportunités, et ainsi emporter le marché privé dans la démarche.



Cette démarche de revitalisation s'avère longue et doit être globale. Par ailleurs, elle nécessite un portage politique fort et soutenu dans le temps. Les élus doivent donc être accompagnés par une ingénierie, qui n'existe pas toujours à l'échelle communale, mais qui pourrait être renforcée à l'échelle intercommunale du fait de la loi NOTRe. De plus, l'assistance à maîtrise d'ouvrage peut être assurée par les EPL.

Jean-Michel MARCHAND remarque que les centres-bourgs de l'Ouest de la France sont historiquement peu développés par rapport à ceux du Sud notamment. La croissance urbaine très forte que le périurbain a connue à partir des années 1960 a accentué cet aspect. Par ailleurs, les commerces qui se sont développés en périphérie des communes concurrencent les centres-bourgs.

Il faut donc réinventer les centralités de ces communes et les élargir afin de les rendre plus attractives et conviviales. Pour ce faire, une réflexion d'ensemble et un travail d'anticipation foncière doivent être menés afin de définir des orientations à long terme permettant aux élus successifs d'opérer des choix en termes d'aménagement. Il pointe ainsi la nécessité d'avoir un schéma d'ensemble de rénovation « qui peut durer plus de 20 ans ».

Carole CONTAMINE ajoute qu'une stratégie foncière doit être élaborée afin que les communes mènent des démarches cohérentes à l'échelle de l'intercommunalité. Cette stratégie foncière ne se décline d'ailleurs pas uniquement par un portage foncier public. Pour le moment, les opérateurs privés ne se risquent pas à investir dans les communes rurales, où l'attractivité est moindre. Aussi, l'EPF mènera une réflexion au cours des prochains mois pour imaginer un modèle économique et des partenariats permettant d'attirer les opérateurs privés dans ces territoires.

Quatre opérations de revitalisation à la loupe !

Table ronde animée par Xavier DEBONTRIDE, journaliste

Ont participé à cette table ronde :

Daniel DEIN, Maire d'Orgères

Jean-Luc GAUDIN, Président de Territoires

Frédéric BOURCIER, Président de la SADIV

François GERNIGON, Maire de Verrières-en-Anjou

Yoann RIQUIN, Anjou Loire Territoire

Thierry PIRIOU, Maire de Pleyberchrist

Philippe BEAUDOUX, Directeur de la SAFI

Anne HEBERT, Présidente de la Communauté de communes Sèves et Taute (50)

Delphine FOURNIER, Chef de projet revitalisation

Catherine MERY, Chargée de mission territoriale de l'Anah

Myriam ABASSI, Directrice régionale adjointe de la Caisse des Dépôts

➤ Orgères (35)

Daniel DEIN explique qu'un état des lieux du centre-bourg a été réalisé en 2002. Celui-ci a mis en lumière l'absence de commerce, le renouvellement insuffisant de la population et le positionnement dynamique de la commune au sein du territoire métropolitain. Suite à ce constat, un projet global de développement urbain et d'extension urbaine a été élaboré par les élus, en concertation avec des urbanistes et des architectes, ainsi qu'avec les habitants et les acteurs de la commune. Un comité citoyen a en effet été constitué.



Ainsi, 350 mètres carrés d'activité, de services et de commerce ont été relocalisés au cœur de la cité. Afin de conserver le patrimoine de caractère, des extensions urbaines ont été construites dans les jardins situés derrière les façades du centre-bourg. Ce projet a été porté par la commune, en partenariat avec Rennes Métropole afin d'assurer son équilibre financier. Par ailleurs, en concertation avec Territoires, une ZAC a été aménagée sur 33 hectares, dont

12 hectares en parc de loisir. De plus, un partenariat a été conclu avec la SADIV afin de créer le premier parc d'activité intercommunal du territoire métropolitain.

Le manque d'accessibilité des commerces de l'époque pour les PMR a été un des éléments qui a permis d'attirer les commerces en centre-bourg. Par ailleurs, il a fallu faire venir des commerces et des services qui n'existaient plus au sein de la commune en proposant des aides pour l'acquisition des locaux. Deux nouveaux médecins généralistes ont ainsi pu s'installer dans la commune.



Jean-Luc GAUDIN souligne l'intérêt d'avoir mené concomitamment le programme d'extension urbaine et celui de rénovation du centre-bourg. « Rénover et étendre le centre bourg, cette réciprocity est source de dynamisme » assure-t-il. L'enthousiasme des habitants pour le projet s'avère également primordial. En outre, la réussite de ce projet a démontré que les habitants qui s'éloignent de la Métropole pour vivre dans une plus petite commune sont tout de même disposés à accepter une certaine densité et une certaine hauteur de bâtiment.

Frédéric BOURCIER salue le travail collaboratif qui a été mené entre les communes d'Orgères et de Saint-Erblon pour l'aménagement de la ZAC, qui a d'ailleurs obtenu le label Qualiparc.

Catherine MERY indique que, dans le cadre de la rénovation des centres-bourgs, la maîtrise d'ouvrage sur des opérations d'ensemble, avec une réflexion sur les produits logements, peut être déléguée à un EPL.

➤ Verrières-en-Anjou (49)

François GERNIGON présente la commune de Saint-Sylvain-d'Anjou, composée de 4 500 habitants et située en proche périphérie d'Angers. Elle dispose par ailleurs d'un potentiel de développement important, sa superficie s'établissant à 2 200 hectares.



En 2001, l'équipe communale a souhaité rénover et rendre accessible le centre-bourg. Un diagnostic a donc été réalisé en 2002 sur la situation du centre-bourg et les enjeux de la rénovation. Ainsi, un projet a été élaboré en plusieurs phases, lesquelles se sont déclenchées en fonction des opportunités. Dès 2002, des comités de pilotage ont également été lancés, avec la participation des commerçants et des associations de la commune.

L'enjeu de ce projet était de préserver l'activité commerciale du centre-bourg, malgré la présence d'une zone commerciale à proximité. L'objectif est atteint puisque la commune est aujourd'hui très attractive. Par ailleurs, le centre-bourg a été densifié, avec la création de 150 logements, dont un tiers en accession privée et deux tiers de logement social. Des voies de circulation ont également été créées en proche périphérie de la mairie pour permettre aux véhicules d'accéder au centre-bourg tout en laissant la place de la mairie accessible à tous.

Yoann RIQUIN indique qu'en parallèle du développement du centre-bourg, un quartier d'habitat a été créé en limite immédiate du centre, représentant un potentiel de 1 000 logements. En outre, une ZAC de 80 hectares sera prochainement créée, sous l'impulsion d'Angers Loire Métropole, sur le territoire de la commune, apportant ainsi de nouveaux emplois.

Par ailleurs, la collectivité a décidé de confier ces projets à la Sodemel et la Sara, qui ont fusionné pour former Anjou Loire Territoire, ce qui permet d'avoir une vision globale et partenariale du développement de la commune. Des revues de projet sont organisées chaque mois afin d'aborder la complémentarité de ces différents projets.

En outre, depuis que la revitalisation du centre-bourg a été lancée, les promoteurs privés se positionnent sur des fonciers, ce qui permet de compléter l'aménagement initié par la sphère publique.



François GERNIGON ajoute qu'une personne a été recrutée spécifiquement pour mener à bien ces projets. La commune dispose ainsi d'un ancrage technique. En outre, la commune de Verrières-en-Anjou a été créée l'an dernier suite à la fusion de Saint-Sylvain-d'Anjou et de Pellouailles-les-Vignes. Un projet vise donc à conserver un poumon vert entre les deux anciennes communes, avec l'aménagement d'une zone de loisir, et à poursuivre la revitalisation des deux centres-bourgs.

Catherine MERY remarque que la commune a su valoriser l'espace disponible dans son centre-bourg. Toutefois, la plupart des centres-bourgs en difficulté ne se situent pas dans des zones porteuses d'activités. Par ailleurs, l'habitat existant des centres-bourgs est parfois en très mauvais état ou ne correspond plus aux besoins actuels.

La dimension intercommunale doit également être prise en compte dans la démarche de revitalisation des centres-bourgs. Les élus doivent en effet s'interroger sur la vocation de ces centres-bourgs au sein de l'intercommunalité, en gardant à l'esprit qu'il n'est peut-être pas possible de mener des politiques de revitalisation dans chacun de ces centres-bourgs.

➤ Pleyberchrist (29)



Thierry PIRIOU explique que sa commune dispose de bâtiments en friche depuis la fermeture d'une entreprise dans les années 2000. Par ailleurs, en 2007, le Super U situé dans le cœur du bourg a engagé un projet de déménagement en périphérie du centre-bourg. Aussi, les élus ont souhaité rééquilibrer l'offre commerciale au sein du centre-bourg. Ils ont alors sollicité l'ADEUPa pour identifier les possibilités d'aménagement sur l'ensemble de la zone agglomérée.

Avec l'appui de la SAFI, les élus ont mené des négociations avec le propriétaire du Super U afin que la surface du futur magasin soit réduite de moitié pour accueillir à la place d'autres activités artisanales. En parallèle, les élus ont réactivé l'association des commerçants de la ville pour créer une petite surface commerciale dans le centre-bourg.

Par ailleurs, un concours d'architecte a été lancé. A l'issue de celui-ci, un projet d'aménagement du centre-bourg, organisé en plusieurs phases, a été élaboré. Les bâtiments en friche ont été déconstruits. Des bâtiments neufs et peu consommateurs d'énergie ont été construits à la place, avec des logements et des surfaces commerciales. Tous les logements ont été occupés dès le premier mois de mise à disposition. En revanche, certaines surfaces commerciales sont encore libres.



Philippe BEAUDOUX indique que la SAFI a accompagné les élus dès les études préalables et a endossé le rôle d'assistant à maîtrise d'ouvrage. Elle n'est toutefois pas intervenue dans les phases opérationnelles.

S'agissant des locaux commerciaux restés vacants, Catherine MERY engage les élus à imaginer des solutions innovantes permettant de répondre à l'évolution des fonctions urbaines, comme l'aménagement d'espaces de *coworking* la journée et d'espaces commerciaux le soir.

Pour le portage de locaux commerciaux, un représentant de la Sem SHEMA évoque la création de société foncière réunissant l'Etablissement public foncier, la Sem, la Caisse des dépôts et l'Epci dont le terme serait de 25 à 30ans.

➤ Périers (50)

Anne HEBERT explique que la revitalisation du centre-bourg de Périers est portée par la communauté de communes.

En 2008, la communauté de communes s'est engagée dans l'élaboration d'un Agenda 21, ce qui a permis aux élus de prendre conscience que le développement mis en œuvre jusque-là n'était pas qualitatif et entraînait la réduction des terres agricoles.

En 2014, un PLUI a été initié. Il a alors fallu convaincre les autres communes que la revitalisation de Périers profiterait à toutes les communes du territoire. En parallèle, un document d'urbanisme a été élaboré dans lequel les élus se sont engagés à ce que la moitié du développement de l'habitat soit réalisé par le biais de la rénovation.

Fin 2014, une démarche de transition énergétique a également été lancée. La communauté de communes a été reconnue « AMI revitalisation centre-bourg », permettant ainsi la mise en œuvre de l'ingénierie au sein du territoire, avec le recrutement de 1,5 ETP.



Un diagnostic partagé a été mené en concertation avec les habitants et les commerçants afin que le bourg soit aménagé à l'image de ces usagers. A l'issue de ce diagnostic, un plan d'action a été élaboré. L'un des enjeux de cette démarche a été de se réappropriier collectivement le territoire, qui était figé depuis la reconstruction. Pour ce faire, les élus ont notamment fait appel à des architectes, des paysagistes, mais également des sociologues et des plasticiens.

Delphine FOURNIER indique que la commune dispose de nombreux commerces et d'un artisanat très développé.

La commune compte 180 logements vacants, soit 18 % du patrimoine. Aussi, le projet de revitalisation prévoit la mise en œuvre d'une OPAH resserrée sur le centre-bourg. Des réflexions seront menées pour transformer les logements actuels afin de les adapter aux attentes des habitants et d'attirer les jeunes ménages et les seniors. En outre, la reconstruction en îlots a créé des cœurs d'îlot négligés, lesquels seront transformés en espaces publics attractifs.

Un local a également été aménagé, « La laverie à idées », pour que les équipes d'urbanistes puissent travailler et accueillir les habitants pour les faire participer à la démarche.



Catherine MERY évoque l'appel à manifestation d'intérêt sur les centres-bourgs, qui vise à favoriser les expérimentations locales en faisant confiance aux acteurs locaux sur leur capacité à réinventer des nouvelles formes de vie dans les centres-bourgs. Dans le cadre de cette démarche, l'ensemble des interventions publiques se concentre sur des périmètres bien définis des centres-bourgs.

La revitalisation de deux centres-bourgs complémentaires au sein d'une intercommunalité peut également être envisagée. A l'échelle d'une agglomération, des centralités avec des fonctions différentes, mais cohérentes, peuvent coexister, à l'image de ce qui a été réalisé par la métropole rennaise.

Myriam ABASSI indique que le Directeur général de la Caisse des Dépôts a décidé en mars dernier de positionner plus clairement la Caisse des Dépôts sur la problématique de revitalisation des centres-bourgs au travers de trois dispositifs, qui sont en cours de mise en œuvre.

Le premier dispositif concerne dix communes démonstratrices et vise à faire innover l'offre de prêt de la Caisse pour satisfaire les besoins réels des communes. Le second porte sur les conventions « Centres-villes de demain » et s'adresse à des centralités situées au sein d'aires urbaines composées de 20 000 à 100 000 habitants afin de les aider à qualifier leurs projets d'aménagement en apportant des cofinancements. Le troisième dispositif est à destination des centres-bourgs. En effet, la Caisse souhaite cofinancer des projets de revitalisation et accompagner les élus dans leurs projets, l'idée étant de favoriser les partenariats avec des aménageurs privés notamment.



Allocution de clôture

Jean-Luc GAUDIN

Maire de Pont-Péan, Président de Territoires, Président de la Fédération des EPL Loire-Bretagne



Chaque centre-bourg est unique de par son histoire et ses besoins. Néanmoins, les différents projets de revitalisation des centres-bourgs présentent des points communs, comme la nécessité d'un portage politique fort et durable, ainsi que l'importance de la concertation avec les habitants. « Revitaliser un centre-bourg : ce sont des engagements fort vis-à-vis de la population » souligne Jean-Luc GAUDIN.

En outre, les EPL ont un rôle à jouer dans la mise en œuvre de ces démarches, notamment en amont. Enfin, l'intervention de la force publique ne sera pas toujours au rendez-vous. Il faut donc être incitatif auprès des promoteurs et des particuliers, en accordant des droits à construire plus importants qu'actuellement par exemple.

13H45 : Départ pour les visites de L'Hermitage et Tinteniac



Document rédigé par la société Ubiquis – Tél : 01.44.14.15.16 – <http://www.ubiquis.fr> – infofrance@ubiquis.com

Document révisé et enrichi par Guillaume NICOLLE – Fédération des Epl