

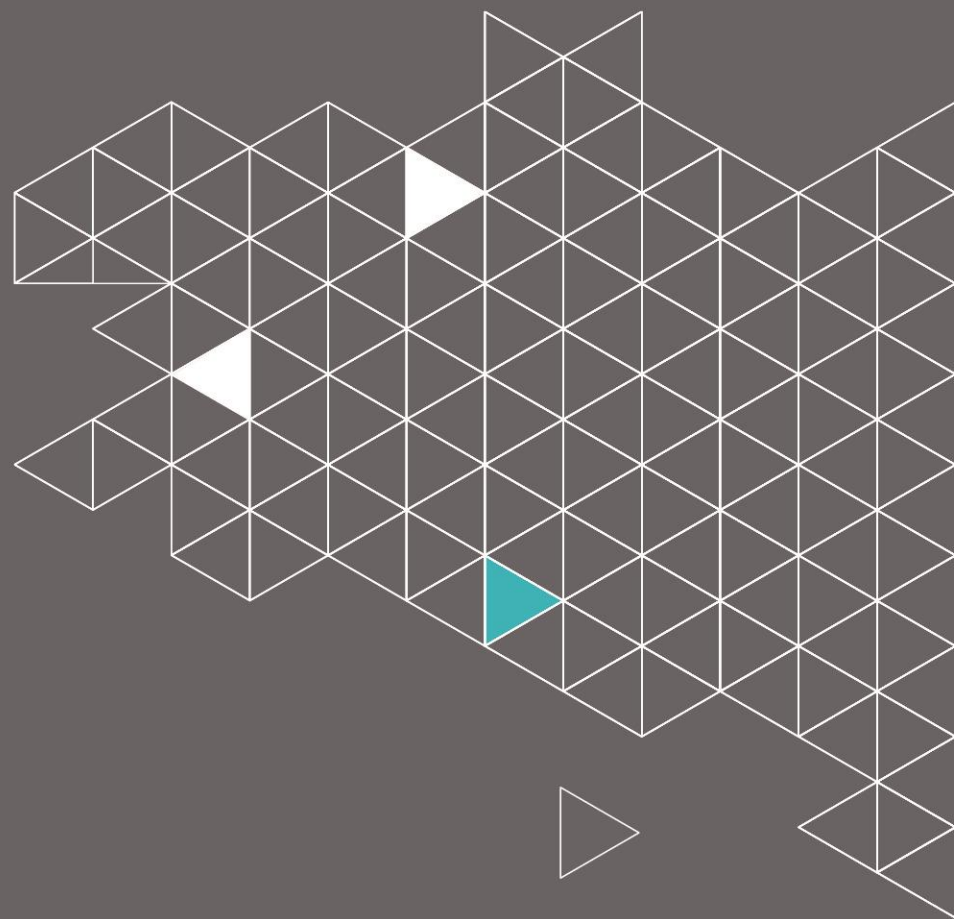


Patrick JULES, DREAL Bretagne / SCEAL / AUL
Elise LACOSTE, Etablissement Public Foncier de Bretagne

Séminaire de capitalisation : Revitalisation des centres bourgs

12 octobre 2017

DREAL Pays de la Loire





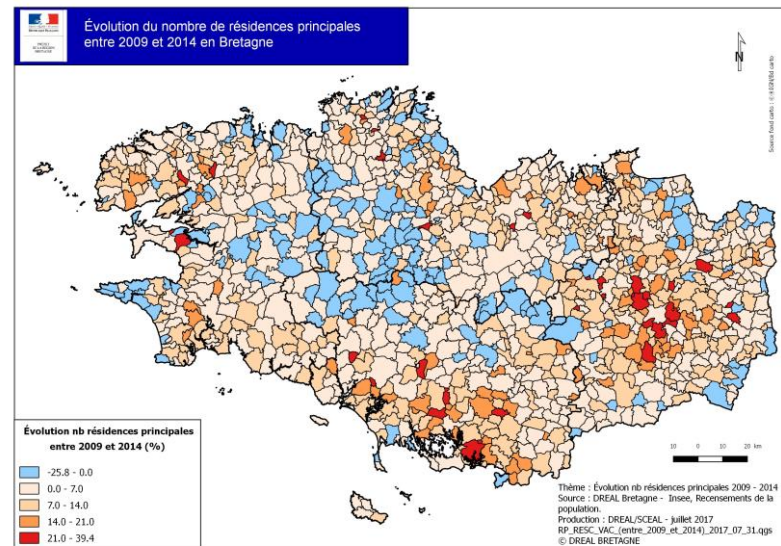
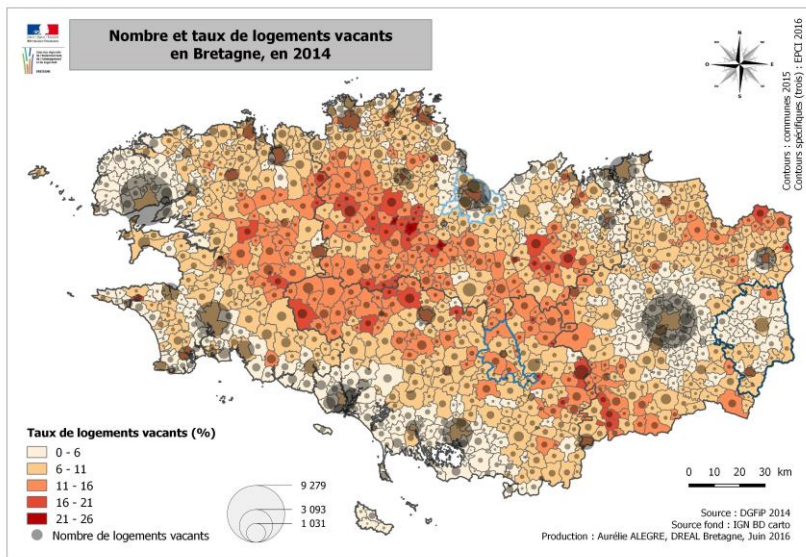
Sommaire

1. Le contexte en Bretagne

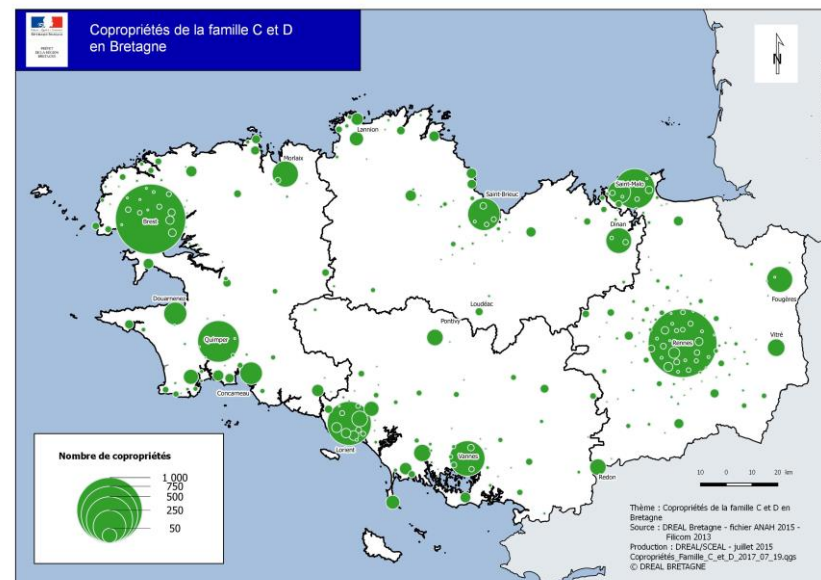
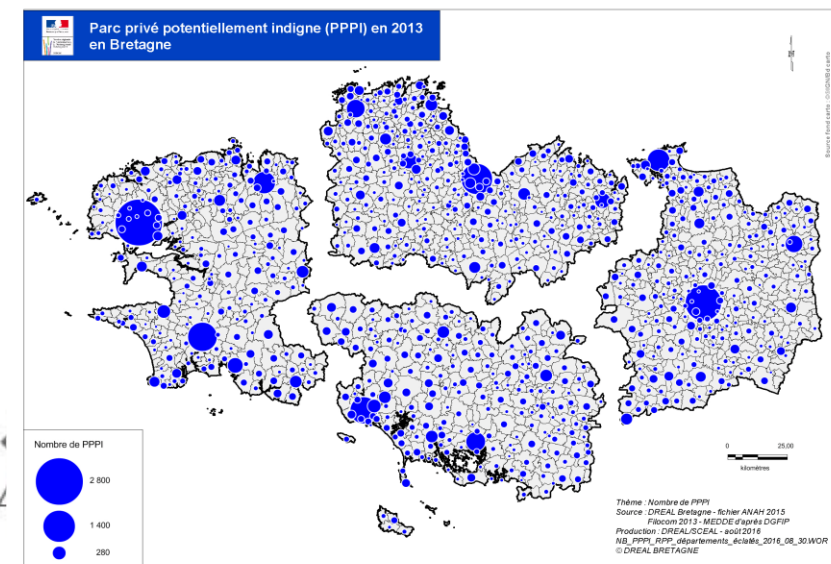
- Constat
- Premières initiatives
- Construction d'un partenariat régional
- Appel à candidatures régional
- Rôles de l'Etat

2. L'action de l'EPF en faveur des centres-bourgs

Quels constats en Bretagne : exemples pour l'Habitat



Un phénomène national de « dévitalisation des centres » qui trouve un écho particulier en Bretagne

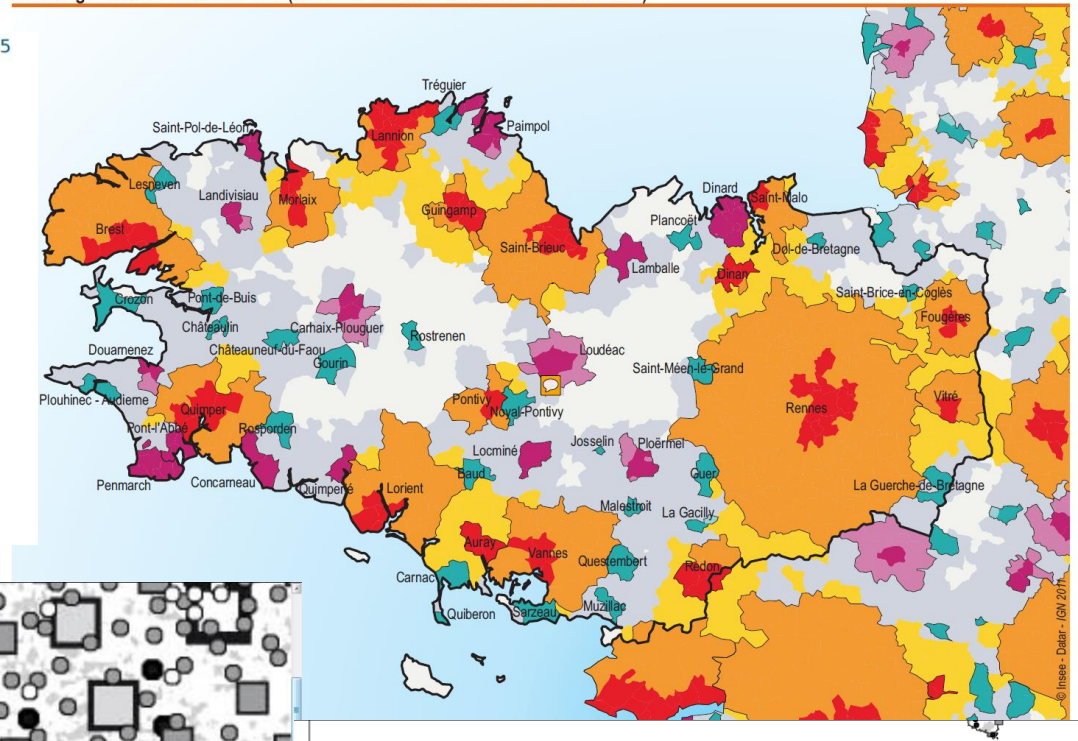
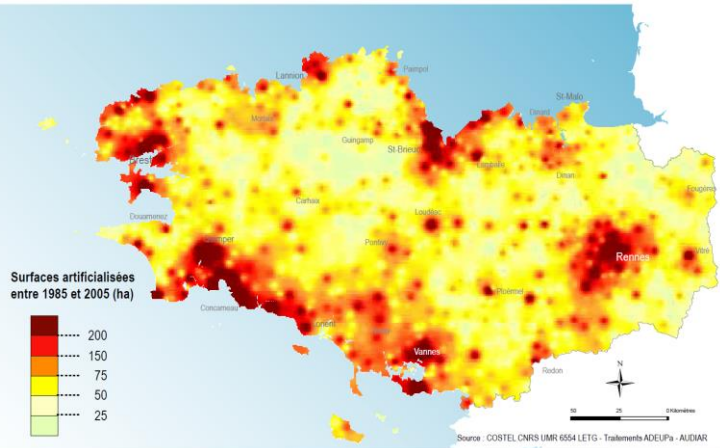


Quels constats en Bretagne : armature urbaine historique, étalement urbain...



Le zonage en aires urbaines 2010 (selon les données du recensement de 2006)

Évolution de l'artificialisation du territoire des communes bretonnes entre 1985 et 2005



Siège d'université	Grande ville	□	} Villes
Maternité ou urgence + de 8 magasins de meubles étab. universitaires : IUT ou UFR	Ville moyenne	□	
Établissement hospitalier de court séjour Hypermarché (ou >8 meubles) Lycée (ou IUT-UFR)	Petite ville	■	
Établissement hospitalier (long ou moyen ou court séjour) Supermarché (ou superette ou épicerie) Collège (ou lycée ou IUT-UFR)	Gros bourg-centre	●	} Bourgs
Établissement hospitalier (long ou moyen ou court séjour) Supermarché (ou superette ou épicerie) Collège (ou lycée ou IUT-UFR)	Bourg-centre	○	
Supermarché (ou >8 meubles)	Bourg-supermarché	○	
Supérette ou épicerie ou boulangerie	Village-centre	■	} Communes peu ou pas équipées
	Commune hors hiérarchie	□	

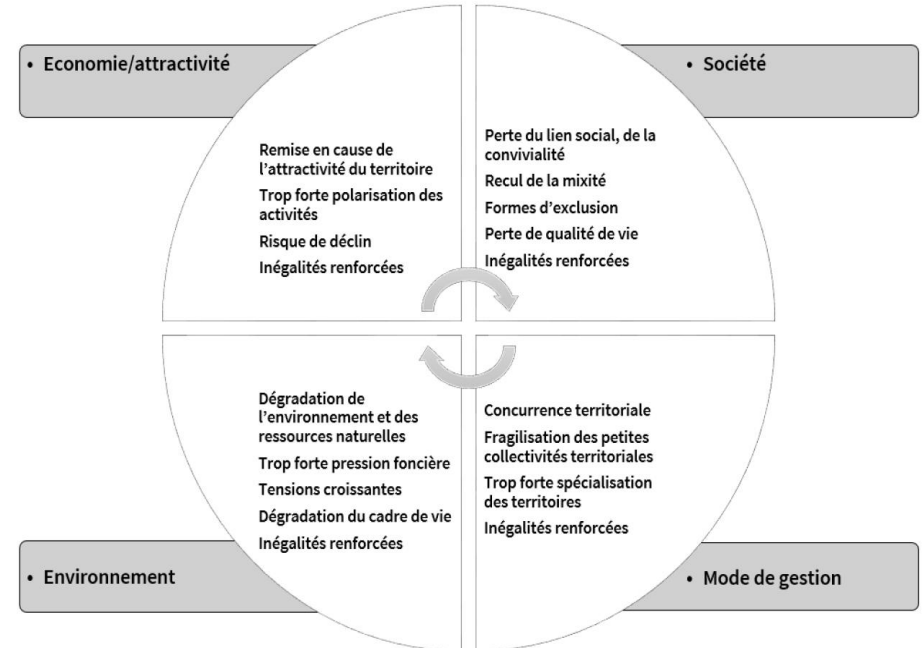
Constat : Une prise de conscience de plus en plus partagée d'une problématique globale



Cf. étude du CESER octobre 2017 http://www.bretagne.bzh/jcms/prod_406549/fr/centres-bourgs-et-centres-villes-de-bretagne-reinventons-les-centralites?lg=fr



Les problèmes engendrés par la dilution de la centralité



Source : CESER de Bretagne

Fragilisation, éclatement des centralités traditionnelles (périphérisation, périurbanisation)
 Renvoi à des valeurs « immatérielles » (sentiment d'appartenance, proximité, qualité de vie)



Des approches souvent sectorielles...

- Lutte contre l'étalement urbain : charte pour une gestion économe du foncier
- Politique de l'habitat (vacance, habitat dégradé) : OPAH RU, PLH, LHI
- Fragilisation des territoires ruraux : contrat de ruralité
- Déqualification de l'espace public : projets d'aménagement
- Vacance commerciale : charte commerciale, manager de centres villes...
- Rénovation énergétique : habiter mieux, PLRH

Des financements variés...

- Financement Etat (Aides à la Pierre, FISAC, DETR, FSIL...)
- Financement des collectivités...

... une volonté de synergie des acteurs en Bretagne



Opérations expérimentales de l'EPF Bretagne (2013)

- Chantiers pilotes : Josselin et Mellé
- Essaimage

Charte pour une gestion économe de l'espace (2014)

- Etudier des possibilités de réhabilitation des logements, de reconquête des logements vacants et du bâti ancien en milieu rural dans les centres-bourgs

Appel à manifestation d'intérêt national (2014)

- Analyse et liste des communes (bourgs ruraux en perte de vitalité)
- Organisation des revues de projet pour élaborer la convention sous l'égide du Sous-préfet

Volet territorial du CPER 2015 - 2020 (2014)

- Action en faveur des centralités et de l'attractivité des villes petites et moyennes
- Liste de villes éligibles actualisée par l'Etat et la région

Colloque régional à Saint-Brieuc (2016)

- Une forte attente des élus : 600 participants
- 4 forums thématiques

Contrats partenariaux du Conseil régional avec les 21 pays

- Axe « rééquilibrage territorial »



Appels à projets départementaux (29 et 35)

EPF Bretagne / DREAL Bretagne - Séminaire DREAL Pays de la Loire - 12 octobre 2017





Coordination régionale institutionnelle

- Lieu d'échange informel devenu le comité technique pour la mise en œuvre de l'appel à candidature régional (COPART)
- Etat (SGAR, DREAL), Conseil Régional, CDC, EPF

Animation EPF

- Mise en réseau
- Production de méthodes et outils (panorama des aides, concertation, bâti ancien, repérage foncier)

Appel à candidature « dynamisme des bourgs ruraux et des villes en Bretagne » (2017)



Cahier des charges [\(ici\)](#)

- Projet global, innovation, concertation, gouvernance
- Portage de la commune
- Soutien attendu de l'EPCI

Cible

- Centres villes (*éligibilité : UU hors métropole : et comportent au moins 25 équipements de proximité, 40 équipements intermédiaires et au moins 3 équipements supérieurs selon la base permanente des équipements de l'INSEE.*) : non exhaustif
- Bourgs ruraux (*communes rurales hors métropole et liste villes*)



Cycles

- Le cycle **étude** : construire le plan d'action, l'amorçage du projet, la définition de la stratégie et l'élaboration du plan d'action. Définir une stratégie de (re)conquête durable de l'attractivité
- Le cycle **opérationnel** comprend les études pré-opérationnelles, les opérations d'investissement et l'animation dédiée.

Volet spatial et volet conduite du changement



Impact

Cycle	Nb lauréats prévisionnels	Financement	Nb candidatures (208)
Bourg étude	15 à 20	CDC, ETAT, EPF	40
Bourg opérationnel	15 à 20	14 M€ (plafond 1 M€ CR+Etat)	106
Ville étude	8 à 10	CDC, ETAT, EPF	20
Ville opérationnel	8 à 10	14 M€ (plafond 2 M€ CR+Etat)	41

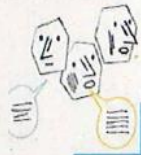
Suites

- Mise en œuvre des conventions
- Accompagnement des autres candidats
- Second appel à candidatures



COMMENT SERONT ETUDIÉS LES PROJETS ?

Les dossiers de candidature seront examinés par une instance régionale regroupant les quatre partenaires, à l'automne 2017. Les critères suivants seront appliqués pour l'analyse :



GOUVERNANCE

- Pilotage
- Co-production
- Usages et habitants



INTEGRATION

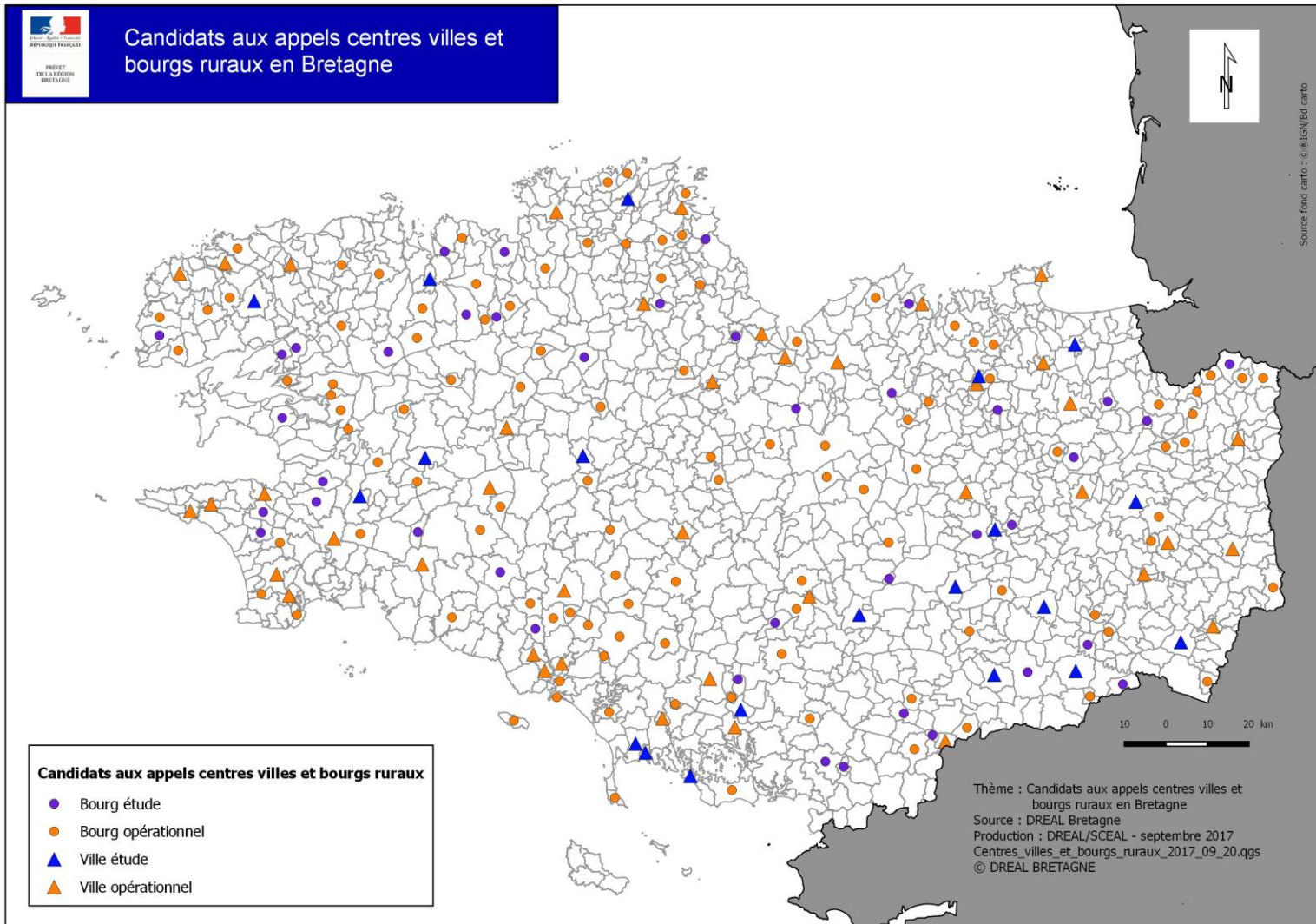
- Approche globale
- Modèle économique
- Innovation



COHERENCE

- Planification
- Echelles
- Coopération entre Collectivités

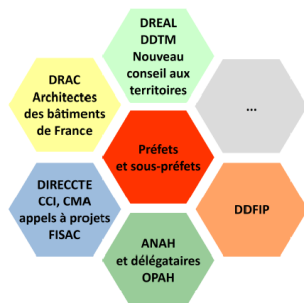
Appel à candidature « dynamisme des bourgs ruraux et des villes en Bretagne » (2017)





SGAR

- Animation interministérielle (AMI 2014) et conventions FNADT (environ 10)
- Coordination AAC avec les préfets et sous préfets
- CPER
- Complémentarité avec les dispositifs de droits commun



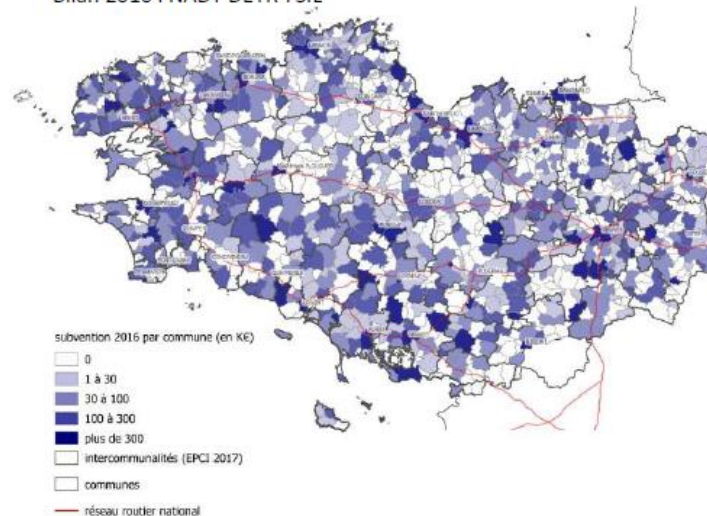
DREAL

- Animer le dispositif AAC avec les DDTM (partage de la grille d'analyse)
- Impulser une « articulation » entre les différentes portes d'entrée des projets de territoires (planification et opérationnel)
- Membre du COPART AAC
- Co-animation revue de projets AMI
- Crédits ANAH

DDTM

- Accompagnement des projets de territoire (volet règlementaire, pédagogie sur le projet global)
- Expertises (habitat, planification)
- Relai des démarches conduites par l'EPF Bretagne

Bilan 2016 FNADT-DETR-FSIL





National

- EcoQuartier en milieu rural (30 %)
- Forum "Réinventons l'existant" avec l'idée de re-densifier les centres-bourgs (Voir article internet [ici.](#))

DREAL/DDTM

- Signataires de la charte EcoQuartiers 5 labellisés correspondent à un projet de centre-bourg (Pleyber-Christ, Daoulas, Jugon-les-Lacs, Tréveneuc et Langouët)
- Articulation de la démarche EcoQuartier avec l'AAC régional.
- 4 dimensions de la démarche comparées aux 3 axes de l'AAC
- Vivier potentiel des lauréats (+ autres projets de territoires : C. Ruralité, TEPCV, conventions EPF...)
- Film sur les EcoQuartiers en milieu rural
- Atelier "EcoBourgs" en 2018, en collaboration avec l'UBO – DDTM 29



Les signataires de la Charte des ÉcoQuartiers en Bretagne



1^{er} septembre 2017



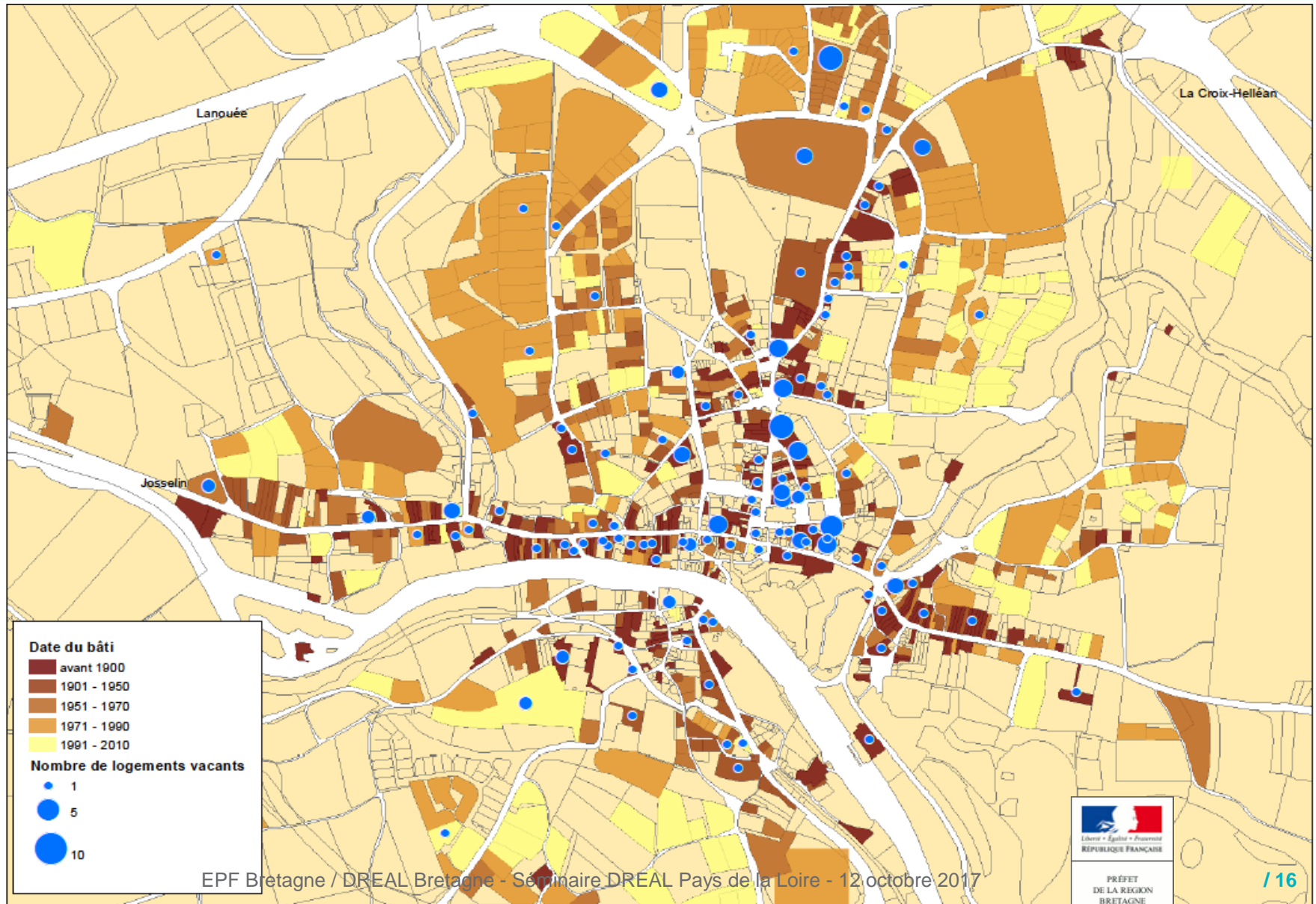
Comment intervient l'EPF ?



Action transversale : accompagnement en ingénierie

> Référenciel foncier, aide à la définition du projet, AMO sur les études pré-opérationnelles

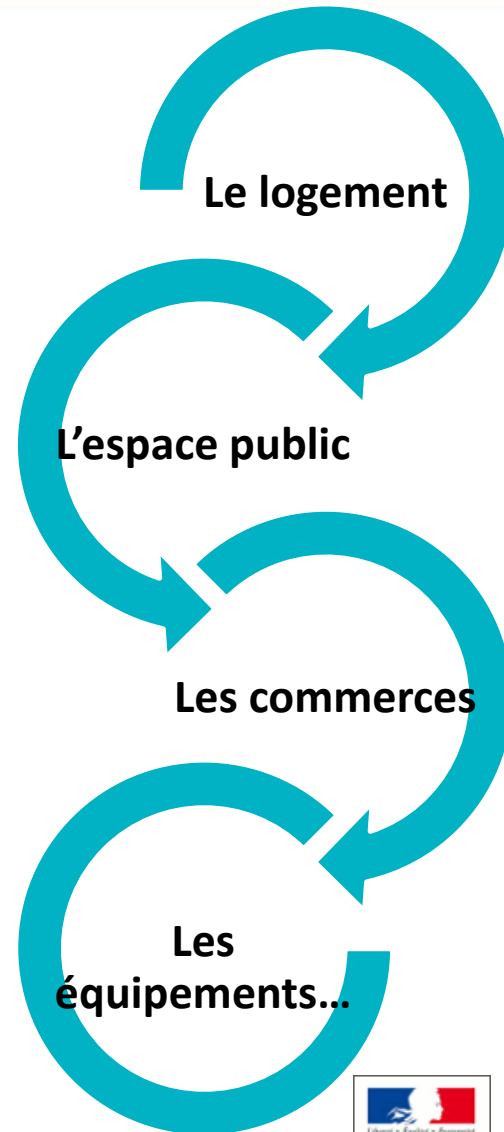
Le phénomène de vacance qui touche le bâti ancien du centre





**Forte interdépendance de thématiques
qui nécessitent d'être traitées
ensemble**

**Se recentrer sur la cible : l'attractivité
globale et multifactorielle**



Travailler à deux niveaux: un pilotage régional – deux expérimentations locales



Mellé (Ille et Vilaine)

- 670 habitants
- Secteur rural
- Fort investissement politique autour du renouvellement rural
- 9,3 % de logements vacants

Josselin (Morbihan)

- 2600 habitants
- Proximité RN 24
- Une ville « musée » aux nombreux atouts patrimoniaux
- Haut niveau de services, d'emplois et d'équipements
- Population vieillissante
- 8,1% de logements vacants





1. Réaliser une **étude sociologique** pour identifier les ressorts de l'attractivité des centres et les « publics-cibles »
2. Identifier le **potentiel de réinvestissement** des centres-bourgs par un repérage des biens à l'origine de **projets concertés** avec la population et les acteurs locaux
3. Mettre en place une **stratégie foncière, immobilière, opérationnelle et financière** pour la réalisation des projets
4. **Donner à voir** ce que pourraient être des projets d'adaptation du bâti ancien à travers des **chantiers pilotes** mobilisant les filières locales
5. Assurer en continu l'**accompagnement** et l'**animation** de la démarche auprès des ménages et des opérateurs



Comprendre la vie et les attentes des habitants pour agir

- Comprendre le phénomène: quels sont les facteurs de « répulsion » et d'attractivité des centres
- Identifier les leviers sur lesquels agir
- Cibler des publics potentiels avec des profils identifiés

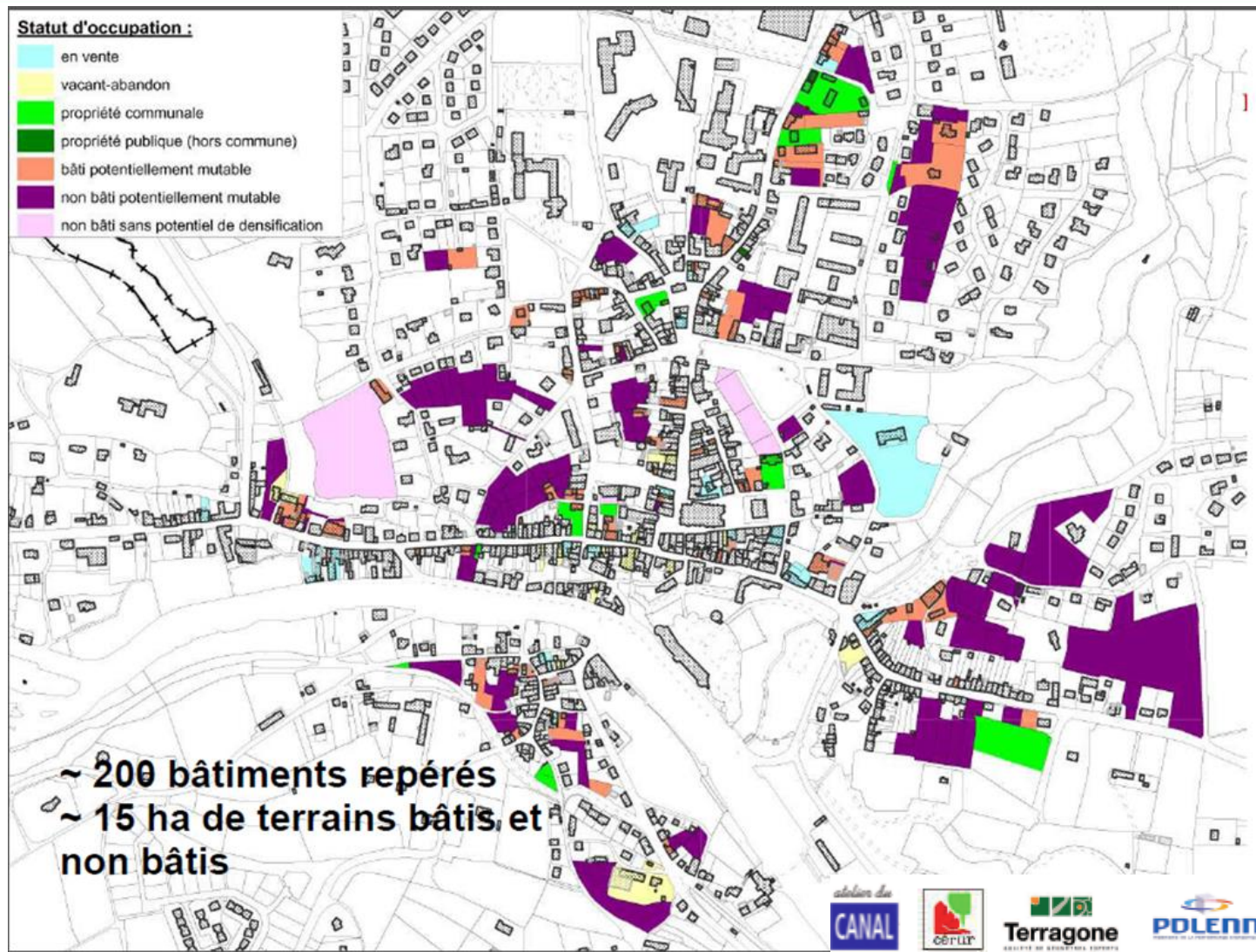
Dimension...	Site	Espace public	Habitat	Commerces	Services	Outils
Ergonomique		Absence de place	Habitabilité Efficacité			
Médiatique						
Sociologique						
Economique			Coût (A)	Fragilité du commerce	Ecole (A-F)	

J'ai mis la clef sous la porte je vais installer ma boulangerie près du rond point, là je suis sur que les gens s'arrêteront.

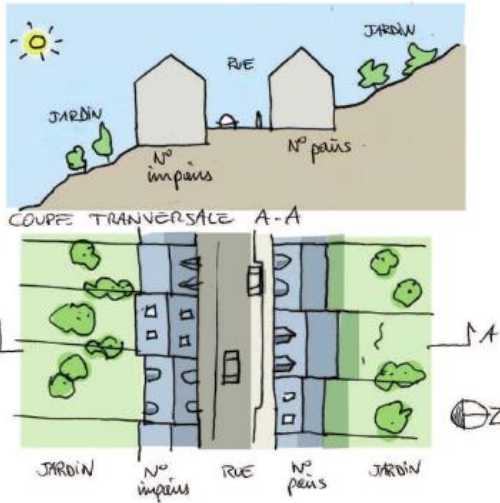
Un cercle vicieux: le commerce fuit, les résidents fuient.

Des centres habités par les pauvres et les personnes âgées.





L'étude pluridisciplinaire : la concertation avec les forces vives



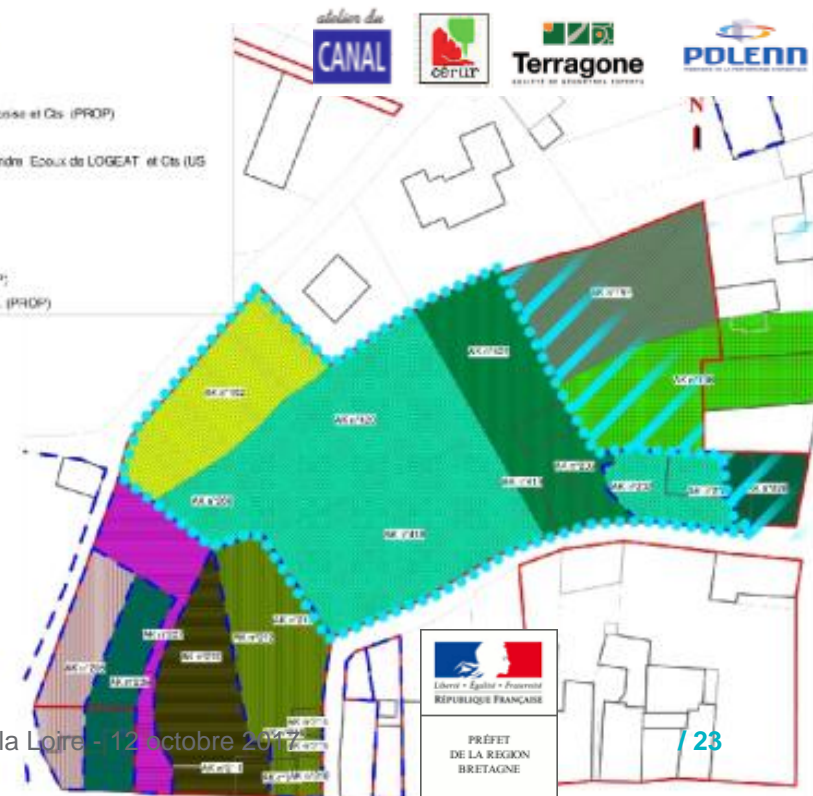


- **Prioriser les actions foncières (instauration d'outils juridiques, modification du PLU...)**
- **Identifier les îlots nécessitant une maîtrise publique en vue d'un redécoupage foncier**
- **Mobiliser une ingénierie en matière de négociation foncière**
- **Donner par un portage foncier le temps nécessaire pour:**
 - Identifier un montage
 - Trouver des opérateurs
 - Trouver des acquéreurs
 - Financer le projet

Propriétaires îlot 54 :

- 73 SCI FM IIF (PROF)
- 241 Mme DAMLO née BERNARD Nadine (PROF)
- 292 M CHOUFFEUR Thierry Epoux de COSTE Françoise et Cts (PROF)
- 341 Mle CHARLOT Françoise (PROF)
- 382 M DESIGNE Serge et (NP) ... par M DESIGNE André Epoux de LOGEAT et Cts (US)
- 574 M ALLAINÉ Marc et Cts (PROF)
- 593 Mle KEPZERNIG Raphaëlle (PROF)
- 595 M MANGUY Bernard (PROF)
- 1032 M PICHON Nicolas (PROF)
- 1176 Mme née TOURNIER Christiane et Cts (PROF)
- 1187 Mme VESTIS née ROSSIER Emeline et Cts (PROF)

SICRIS	SECTION	NUMERO	COORDONNÉES
241	AK	232	00m C0a 23a
292	AK	234	00m C0a 23a
341	AK	212	00m C0a 23a
73	AK	213	00m C0a 23a
75	AK	214	00m C0a 23a
75	AK	217	00m C0a 23a
895	AK	418	00m C0a 23a
1176	AK	208a	00m C0a 23a
1227	AK	107	00m C0a 23a
241	AK	232	00m C0a 23a
292	AK	234	00m C0a 23a
341	AK	212	00m C0a 23a
73	AK	213	00m C0a 23a
75	AK	214	00m C0a 23a
75	AK	218	00m C0a 23a
240	AK	211	00m C0a 23a
75	AK	213	00m C0a 23a
340	AK	420	00m C0a 23a
940	AK	410	00m C0a 23a
974	AK	227	00m C0a 23a
970	AK	198a	00m C0a 23a
970	AK	218	00m C0a 23a
970	AK	418	00m C0a 23a
1052	AK	208a	00m C0a 23a



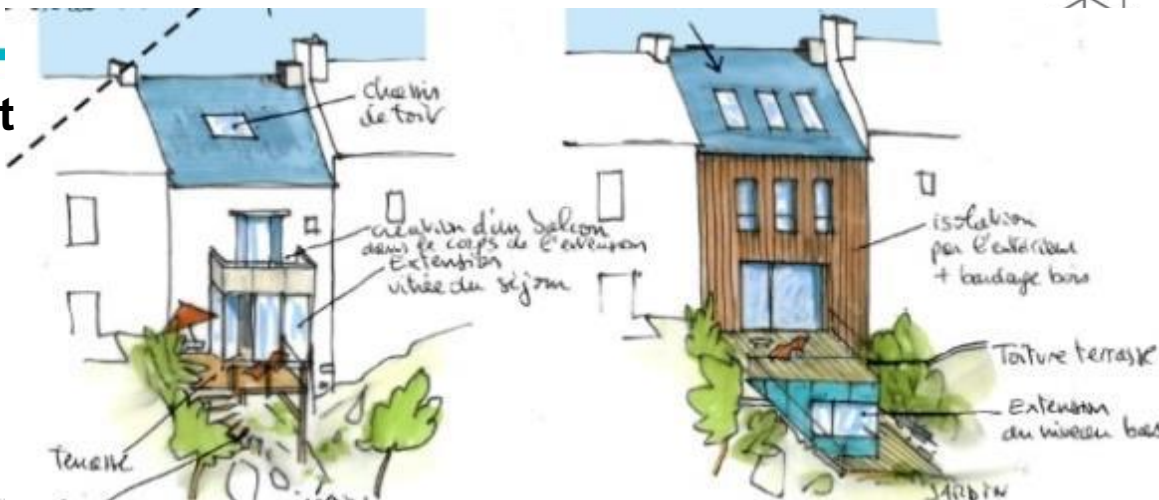
Donner à voir un devenir possible : des pistes explorées



Des esquisses architecturales et énergétiques

Un atelier de l'école d'architecture de 6 mois tourné vers le grand public

Un travail d'anticipation avec l'ABF



Coupes perspective de l'objet



Le chantier pilote de Josselin



Une réhabilitation test qui avait pour objectif de :

- Vérifier la faisabilité économique du projet au regard du budget d'un ménage
- Vérifier la faisabilité urbaine, architecturale, ...
- Vérifier la faisabilité technique à travers la mobilisation d'un réseau d'artisans (en partenariat avec la CAPEB 56 et le CAUE 56)



Mais aussi de faire visiter la maison et donner envie d'y habiter ...





Au niveau déconcentré :

- Les DDTM en expertise (politique de l'habitat, urbanisme et planification, ...) sur les sites expérimentaux et de l'essaimage
- Les DDTM comme relais des démarches conduites par l'EPF – effet démultiplicateur

Au niveau régional :

- La DREAL en appui de la démarche notamment auprès de l'administration centrale et de l'ANAH

Un partenariat précoce avec l'AMI national qui a permis avec le colloque d'aboutir à un appel à candidature régional partenarial



En cours :

- La capitalisation du chantier pilote
- La mise en place d'un appel à candidature partenarial
- L'EPF comme animateur régional : mise en place d'un club des communes de la démarche, l'organisation en avril 2016 de 4 journées de visites de sites (retours d'expériences), l'organisation d'un colloque le 7 juin 2016, la mise à disposition des outils et méthodes sur le site de l'EPF...

La suite :

- Mener un travail auprès de la sphère privée
- Mobiliser les opérateurs et sécuriser un montage viable
- Poursuivre l'animation dans la durée

The screenshot shows the website of the Établissement Public Foncier de Bretagne. The header includes the logo and name of the EPF. A navigation menu contains: Accueil / Centres Bourgs, Actualités, Interventions, Qui sommes-nous?, Revitaliser les Centres Bourgs (highlighted), Documentation, and Marchés publics. Below the menu is a search bar with the text 'Rechercher' and a 'OK' button. The main content area features a 'Centres Bourgs' section with a sub-header 'Logements vacants dans le centre-bourg...' and a paragraph of text. To the right, there is a 'Publication à la une' section with a thumbnail and text '10 questions et réponses sur le développement de votre territoire...'. Below this are several content tiles: 'Actualités de l'expérimentation', 'L'expérimentation', 'Les autres démarches en France', 'Les communes tests', and 'Outils pratiques'. Each tile has a 'Lire la suite...' link. At the bottom right, there is a 'Contactez l'EPFB' button and a small French flag logo with the text 'Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE'.



Mobilisation et synergie des acteurs

- Poursuivre le partenariat régional
- Coordination DREAL/DDTM/Préfectures
- Quel accompagnement en matière d'ingénierie ?
- Formation

Une engagement permanent de l'EPF :

- Des actions sur le foncier qui contribuent *de facto* à la revitalisation des centres-bourgs
- Une approche spécifique « centre-bourg » sur des communes-test dans un but de capitalisation et d'essaimage

Comment mieux intégrer ou articuler la question des centralités dans les projets des territoires et la planification ?

Dans un contexte global de transition énergétique et un souci de simplification pour la collectivité



Merci de votre attention !



L'étude d'attractivité devra permettre par exemple :

- d'identifier les usages et les besoins des habitants et des acteurs socio-économiques en proposant une démarche de coproduction ;
- d'identifier les causes premières des risques pour la centralité au-delà des symptômes (vacance, déclin démographique, paupérisation, dégradation...) ;
- de déterminer le positionnement du centre-ville, selon sa place et son rôle dans le système territorial, en termes de cibles possibles de populations et d'activités, voire d'identité ;
- de définir les facteurs clés du succès, réellement actionnables (réamorçage ou régulation des logiques de marché), en fonction des atouts, potentiels et moyens mobilisables par la commune et ses partenaires ;
- de préciser les études complémentaires, thématiques ou sectorielles, éventuellement nécessaires et en assurer la bonne articulation et cohérence.