

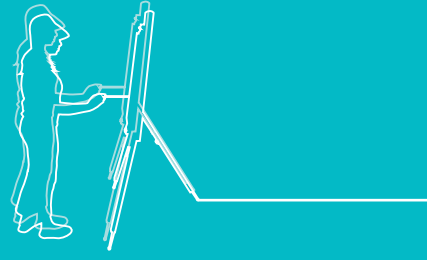


REMETTONS DE LA VIE DANS NOS CENTRES BOURGS !

Une expérimentation collective
pour changer la donne
en Bretagne



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

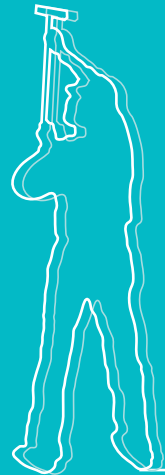


Expérimenter, innover, tester et partager





Une revitalisation durable des centres bourgs



RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DES CENTRES BOURGS, C'EST POSSIBLE !



Partout en France, les élus locaux font face à un phénomène, de plus en plus préoccupant, de vacance des logements dans les centres bourgs. Symptôme d'une attractivité résidentielle en déclin, elle va souvent de pair avec un développement des services et du commerce en périphérie, fortement consommateur de terres agricoles. En milieu rural comme dans les villes moyennes, les logements anciens sont souvent éloignés des standards modernes de confort. Les propriétaires souhaitant les vendre ne trouvent donc pas preneur et n'ont souvent pas les moyens de les rénover.

Pour inverser la tendance, les politiques de l'habitat, prises isolément, ne suffisent pas. L'attractivité des centres bourgs se joue sur un tableau plus vaste : la qualité du logement, mais aussi les pratiques sociales, les équipements, les services, les commerces disponibles, la proximité de l'emploi ou encore l'aménagement des espaces publics et du stationnement sont autant de questions à traiter d'un seul tenant.

La revitalisation d'un centre bourg demande par conséquent d'associer tous les acteurs concernés et compétents pour agir. Dans sa région, l'établissement public foncier (EPF) de Bretagne les a mobilisés pour envisager collectivement un renouveau durable des centres bourgs.

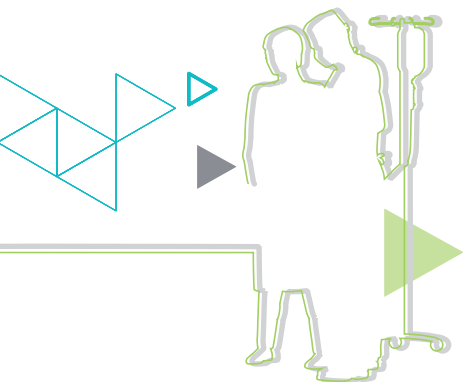
Chiffres clés

6,9 % des logements français étaient vacants en 2009 (6,5 % en Bretagne)

21 800 logements vacants supplémentaires sont recensés chaque année en France

3/4 des logements vacants dits « hors marché » ont été construits avant 1939

33 000 nouveaux logements par an seront nécessaires pour répondre aux besoins de la population bretonne à l'horizon 2017. La mobilisation des logements vacants dans les communes de moins 5 000 habitants permettrait de répondre à cette demande à hauteur de 20 % environ



L'EXPÉRIMENTATION BRETONNE EN TROIS POINTS

Les acteurs bretons de l'aménagement du territoire se sont réunis pour mettre au point une méthodologie inédite de revitalisation des centres bourgs. Testée sur deux territoires aux problématiques variées, elle fournit aujourd'hui ses premiers résultats.

Mellé et Josselin : une méthodologie, deux projets de vi(II)e

Pour chaque territoire, une étude de l'immobilier, du foncier disponible et des enjeux locaux a été réalisée sur la base d'un cahier des charges pluridisciplinaire mêlant logement, emploi, urbanisme, espaces publics, organisation des services, commerces, équipements et déplacements. Après une série d'ateliers, d'entretiens et de réunions publiques, une recommandation d'aménagement et une stratégie de mise en œuvre ont été proposées. Deux projets partagés de territoire ont ainsi vu le jour.



Les premiers résultats

Désormais, l'heure est à la définition des modalités opérationnelles et financières les plus adaptées pour la réalisation concrète des travaux. Les conventions d'acquisition et de portage par l'EPF sont signées. Un chantier pilote de rénovation a d'ores et déjà été lancé afin de mieux maîtriser les coûts et les difficultés engendrés par cette démarche.

L'essaimage en cours

L'étude sociologique menée dans le cadre de la démarche a été élargie à six autres communes. Ses conclusions ont confirmé l'intérêt d'une généralisation de l'expérimentation. Alors que celle-ci va très prochainement être déclinée sur de nouveaux territoires, son essaimage est en bonne voie : des appels à projets ont été lancés et les financeurs potentiels sensibilisés.

UNE BOÎTE À OUTILS « CENTRES BOURGS » POUR TOUS LES ÉLUS

Pour que les élus locaux et les techniciens de l'aménagement bénéficient des résultats de l'expérimentation, une série d'outils capitalisant sur l'ensemble des études menées est mise à leur disposition :

- des cahiers des charges types pour la réalisation d'études d'aménagement, sociologiques, de communication, etc. ;
- une grille d'analyse sociologique transposable à chaque territoire, identifiant les leviers envisageables pour revitaliser un centre bourg ;

- un guide des aides aux particuliers disponibles en Bretagne ;
- un référentiel foncier permettant d'identifier les potentiels de renouvellement urbain ;
- des modules de formation.

L'établissement public foncier de Bretagne entend simplifier la tâche des élus qui s'engagent dans cette revitalisation, en réalisant pour eux les acquisitions et le portage foncier nécessaires.

DEMAIN, DES FREINS À LEVER



La démarche expérimentale de revitalisation des centres bourgs avance à grands pas. Néanmoins, elle fait émerger des questionnements nouveaux, liés aux outils actuellement disponibles pour le financement et le cadrage juridique des projets en centre bourg.



Quelle ingénierie de financement pour les projets publics en centre bourg ?

L'établissement public foncier de Bretagne et ses partenaires souhaitent proposer aux élus locaux un modèle de financement innovant pour leurs projets en centre bourg. La réflexion en cours doit apporter aux élus qui souhaitent s'engager sur la voie d'une attractivité renouvelée une ingénierie adaptée aux ressources et aux enjeux de leur territoire.



Agir sur l'image des centres bourgs

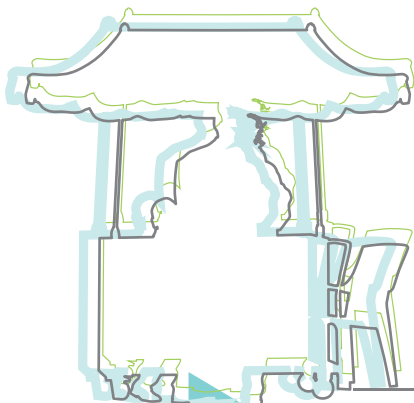
Pour renforcer l'attractivité des centres bourgs, deux problématiques sont posées : l'image de la commune, d'une part, et la qualité des projets de vie envisageables en centre bourg, d'autre part. La communication et le marketing territorial font partie de la solution, à condition d'être conçus dans le cadre d'une articulation entre les différentes échelles locales. Plus largement, la communication doit mener la vie dure aux idées reçues sur le bâti ancien et la vie en centre bourg.





Rendre le bâti ancien compétitif

Pour des ménages aux ressources moyennes, l'acquisition de bâti ancien est risquée : prix élevé du foncier, faible visibilité sur le coût des travaux, etc. Les logements neufs ou ne nécessitant pas de rénovation sont plus accessibles. Comment réduire cet écart de compétitivité ? Dans quelle mesure la rénovation du bâti ancien pourrait-elle devenir une manière d'accéder à la propriété ?



Clarifier et mobiliser les financements existants

Les recherches menées dans le cadre de l'expérimentation ont fait ressortir la complexité et la diversité des aides publiques proposées aux collectivités et aux particuliers pour la rénovation du bâti ancien. Par ailleurs, le coût des travaux de rénovation est perçu comme un frein majeur pour les propriétaires actuels comme pour les acquéreurs potentiels. Dès lors, comment les acteurs publics peuvent-ils compenser et/ou encourager cet investissement ? Les bailleurs ont-ils aujourd'hui intérêt à acquérir ces biens pour les rénover puis les louer ou les revendre ? Les réponses à ces questions impliquent, au préalable, de rendre les financements existants plus lisibles et accessibles.



Vous avez des idées ?

Vous souhaitez partager votre expérience sur le sujet des centres bourgs ?

Vos contributions sont les bienvenues !

Contactez la direction des études de l'établissement public foncier de Bretagne :

Tél. : 02 99 86 34 93

contact@epfbretagne.fr

Les partenaires de la démarche

Établissement public foncier de Bretagne

Région Bretagne

Ademe

DREAL Bretagne

DRAC Bretagne

CETE de l'Ouest

DDTM du Morbihan
et d'Ille-et-Vilaine

STAP du Morbihan
et d'Ille-et-Vilaine

CCI Bretagne

Aro HLM

Conseils généraux
des Côtes-d'Armor, du Finistère,
d'Ille-et-Vilaine et du Morbihan

CAUE du Morbihan

Association des petites cités
de caractère

Association des communes
rurales de Bretagne

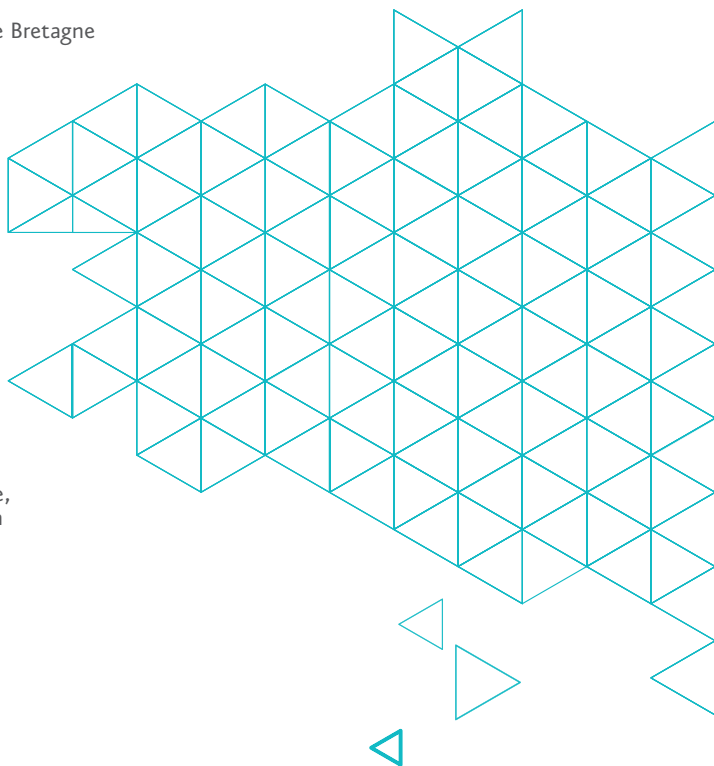
Josselin Communauté

Louvigné Communauté

Ville de Josselin

Commune de Mellé

Ecobatys – Pays de Fougères



Plus d'informations sur
www.epfbretagne.fr