

Démarche expérimentale de « revitalisation des centres-bourgs » à Mellé (35) et à Josselin (56) Capitalisation des travaux



Source Josselin

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
V1	09/2013	
V. finale	01/2014	

Affaire suivie par

Loïc GUILBOT – Cerema / Direction territoriale Ouest (ex CETE de l'Ouest)
Tél. : 02 40 12 84 51 / Fax : Xx xx xx xx xx
Olivier HAUTOIS – Cerema / Direction territoriale Ouest (ex CETE de l'Ouest)
Tél. : 02 40 12 84 51 / Fax : Xx xx xx xx xx
Courriel : Prénom. Nom@cerema.fr

Rédacteur

Loïc GUILBOT, responsable du groupe Aménagement et Planification
Olivier HAUTOIS, chargé d'études Aménagement Durable

Contacts entretiens

SOMMAIRE

1 - PRÉAMBULE.....	6
1.1 - Contexte de la mission	6
1.2 - Les attentes du maître d'ouvrage.....	6
1.3 - Positionnement du CETE de l'Ouest.....	6
1.4 - Finalités du rapport	6
2 - CONTEXTE DES TERRITOIRES EXPÉRIMENTÉS (MELLÉ ET JOSSELIN).....	8
2.1 - Mellé.....	8
2.2 - Josselin.....	9
3 - ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA DÉMARCHE EXPÉRIMENTALE.....	10
3.1 - Gouvernance.....	10
3.1.1 - Le comité de pilotage (Copil).....	10
3.1.2 - Les comités techniques de Josselin et Mellé (Cotech).....	10
3.2 - Déroulement et articulation des missions de la démarche expérimentale.....	10
3.2.1 - Une démarche « en faisant »	10
3.2.2 - Les missions	11
3.3 - Objectifs des 4 missions.....	12
3.3.1 - Étude stratégique de référentiel foncier et immobilier et mise en place d'une stratégie d'aménagement adaptée aux résultats mis en lumière sur les deux communes expérimentées (mission A).....	12
3.3.2 - Mission de valorisation et de communication territoriale (mission B).....	13
3.3.3 - Mission chantiers pilote de maîtrise d'oeuvre (mission C).....	13
3.3.4 - Étude sociologique sur l'attractivité des centres-bourgs en Bretagne (mission D)	13
3.3.5 - Calendrier des missions	15
4 - BILAN ÉVALUATIF ET DÉTAILLÉ DE LA DÉMARCHE EXPÉRIMENTALE.....	17
4.1 - Au regard du comité de pilotage (Copil).....	17
4.1.1 - Un comité de pilotage élargi.....	17
4.1.2 - Échanges autour du financement de la rénovation du bâti ancien.....	20
4.1.3 - Présentation des outils réglementaires existants en faveur de la revitalisation des centres-bourgs.....	24
4.1.4 - Échanges sur le savoir et les pratiques de rénovation de l'habitat ancien.....	25
4.1.5 - Échanges sur les commerces, les services et la qualité des espaces publics.....	26
4.2 - Au regard des comités techniques.....	27
4.3 - Au regard de la production des différentes missions.....	29
4.3.1 - Étude stratégique de référentiel foncier et immobilier et mise en place d'une stratégie d'aménagement adaptée aux résultats mis en lumière sur les deux communes expérimentées (mission A).....	29
4.3.2 - Mission de valorisation et de communication territoriale (mission B)	71
4.3.3 - Mission chantiers pilote de maîtrise d'oeuvre (mission C)	76
4.3.4 - Étude sociologique sur l'attractivité des centres-bourgs en Bretagne (mission D)	76
4.3.5 - Réunions publiques.....	84
5 - CONCLUSION.....	85

6 - ANNEXES.....	86
Annexe 1 : Calendrier des étapes chronologiques de la démarche	87
Annexe 2 : Listes participants	90
Annexe 3 : Liste non exhaustive pour la pré-programmation.....	91
Annexe 4 : Schéma des propositions d'actions de l'EPF.....	92

1 - Préambule

1.1 - Contexte de la mission

A la demande des collectivités, l'établissement public foncier (EPF) de Bretagne est habilité à acquérir et assurer le portage foncier de biens immobiliers afin de faciliter la réalisation de leurs projets d'aménagement. Après une première année d'existence, la problématique de désertification des centres-bourgs est souvent évoquée alors que l'extension urbaine de ces territoires communaux ne cessent de croître à travers des opérations pavillonnaires en périphérie. Par conséquent, le renouvellement dans le parc existant n'a pas lieu. Les raisons en sont multiples telles que la complexité tant du point de vue administratif, technique que financier. Cette complexité n'encourage ni les collectivités, ni les bailleurs sociaux, ni les particuliers à s'engager dans cette direction. Il s'agit pourtant d'un enjeu majeur si l'on souhaite placer au cœur du débat la réduction de la consommation foncière, la revitalisation des centres-bourgs et d'une manière générale les enjeux du développement durable.

L'EPF de Bretagne a donc décidé d'inscrire dans son programme pluriannuel d'intervention la volonté de privilégier les opérations en renouvellement urbain afin de limiter la consommation d'espace agricole par l'urbanisation et de participer à la réduction des 50 000 logements vacants en Bretagne.

La DREAL de Bretagne assure avec l'EPF la co-maitrise d'ouvrage de l'étude et participe à ce titre financièrement à l'étude.

1.2 - Les attentes du maître d'ouvrage

L'EPF souhaite s'investir de cette problématique dans le cadre d'une démarche expérimentale de revitalisation de centre-bourg à partir de deux territoires tests bretons : Mellé (dépt 35) et Josselin (dépt 56). L'objectif est d'inverser les tendances de « désertification » des centres-bourgs au profit des extensions urbaines d'habitat en agissant sur tous les leviers possibles comme l'accès aux services et commerces, le patrimoine, les marchés immobilier et foncier, les aides financières... Cette démarche expérimentale doit aboutir d'une part, à une nouvelle manière de mobiliser ce foncier et bâti sous utilisé et d'autre part, permettre la mise en place de nouveaux modes d'intervention multi-partenariaux et mieux ciblés.

1.3 - Positionnement du CETE de l'Ouest

Le rôle du CETE consiste en une mission de conseil, d'appui et de capitalisation de l'ensemble de la démarche auprès de l'EPF de Bretagne et de la DREAL Bretagne, objet de ce rapport.

1.4 - Finalités du rapport

Ce rapport a pour objectif de présenter de façon distancié le suivi de la démarche expérimentale engagée par l'EPF de Bretagne sur la revitalisation de centre-bourg de deux communes bretonnes Mellé et Josselin. Il se veut aussi un outil de capitalisation explicite et illustré afin d'apporter à tous les lecteurs une compréhension de la méthodologie élaborée et de la gouvernance mise en place. Enfin, il est mis en regard sous forme d'encadrés deux aspects : les enseignements tirés par l'ensemble des acteurs des comités (encadré jaune)

d'une part, et le point de vue du CETE de l'Ouest qui souligne les alertes et les points de vigilance relevés au cours de la démarche (encadré gris) d'autre part.

Ce rapport est une aide à la réflexion à toutes initiatives d'acteurs locaux en faveur d'une revitalisation d'un centre-bourg.

2 - Contexte des territoires expérimentés (Mellé et Josselin)

2.1 - Mellé

Cette commune de 670 habitants se situe dans le département d'Ille-et-Vilaine, au Nord de Fougères et à environ 5 kilomètres de Louvigné-du-Désert. Depuis 20 ans, Mellé s'investit dans une politique de renouvellement rural afin de limiter sa perte de population depuis 1968 (passage de -1,3% entre 1968 et 1975 à -0,2% entre 1999 et 2008). Sa politique de restauration et de réhabilitation de son patrimoine bâti répond à cinq enjeux majeurs :

- patrimonial, par la préservation et la valorisation du patrimoine bâti existant,
- économique, en soutenant une économie locale dont la création d'une zone d'activité,
- social, grâce à la réhabilitation des bâtiments en logements sociaux,
- touristique, par la réhabilitation des bâtiments en gîtes ruraux,
- et environnemental, par la non consommation de terres agricoles pour l'urbanisation (réhabilitation du bâti).



Localisation de la commune de Mellé et photographie aérienne de la trame urbaine communale.

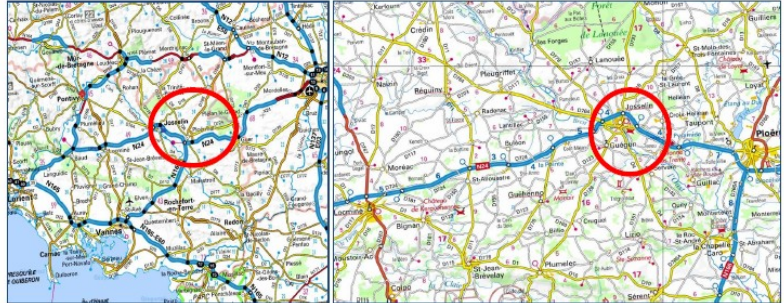
Source : Célestes

Source EPFB

Dans ce sens, la commune a déjà engagé des actions à travers ses différentes OPAH « Patrimoine en campagne » et « Patrimoine au cœur de bourg », l'approbation d'un Agenda 21 local et son adhésion au réseau des communes du patrimoine rural de Bretagne.

2.2 - Josselin

Cette commune de 2604 habitants (2008) se situe dans le département du Morbihan (56) et à 13 kilomètres à l'Ouest de Ploërmel. Sur le plan démographique, sa population reste croissante (+0,8%) depuis une quinzaine d'années où pourtant son solde naturel est notablement négatif (-0.5% sur la même période). Sa population est assez âgée (35% > 60 ans) ce qui s'avère supérieur à la moyenne départementale (26%) et nationale (22%). La commune se caractérise avec son patrimoine architectural ancien (maison à pans de bois en centre-bourg) et son château de qualité lui donnant aussi un intérêt culturel et touristique. Depuis les années 1980, différentes Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ont été effectuées sur son territoire visant l'amélioration de l'habitat (53% logements datent avant



Localisation de la commune de Josselin et photographie aérienne de la trame urbaine communale.
Source : Géoportail

Source EPF

1970), la valorisation des logements privés, et à l'adaptation des logements au vieillissement de la population. Depuis 30 ans, la commune de Josselin est adhérente à l'Association des Petites Cités de Caractère et depuis 2007 à la fondation du patrimoine. En dépit de toutes ces actions, de la relative attractivité de la commune, il y a de moins en moins de permis de construction accordés depuis 2006. La commune connaît maintenant un taux de logements vacants élevé de l'ordre de 8.1% (en 2008). Ce taux serait probablement bien plus important si l'on considérait exclusivement le coeur de bourg. Ce constat interroge encore plus où la pression de la demande sur le parc existant est absente.

3 - Organisation générale de la démarche expérimentale

3.1 - Gouvernance

3.1.1 - Le comité de pilotage (Copil)

La constitution du comité de pilotage s'est faite suite à une invitation de l'EPF de Bretagne auprès de différents partenaires susceptibles d'être intéressés par la démarche expérimentale de réflexion sur la question du bâti et foncier vacants dans les centres-bourgs. Le comité de pilotage a donc démarré bien avant le lancement des missions. Cette instance a eu pour objectif de travailler ensemble sur les dispositifs à mettre en commun tel que le financement mobilisable en renouvellement urbain, d'assurer un suivi et rendre compte des démarches expérimentales réalisées sur les deux sites expérimentés (Josselin et Mellé), de capitaliser la démarche expérimentale pour une reproductibilité sur un territoire soumis à cette problématique. La configuration du Copil se voulait souple et évolutive selon les besoins de la démarche (cf annexe liste participants Copil).

3.1.2 - Les comités techniques de Josselin et Mellé (Cotech)

Chaque comité technique instauré sur chaque commune a eu pour objectif de suivre les études opérationnelles sur le territoire (Mellé et Josselin), d'être force de réactions aux présentations de l'équipe projet, d'être source de réflexions, voire de production. Les comités techniques ont été mis en place dès le lancement de la mission A.

3.2 - Déroulement et articulation des missions de la démarche expérimentale

3.2.1 - Une démarche « en faisant »



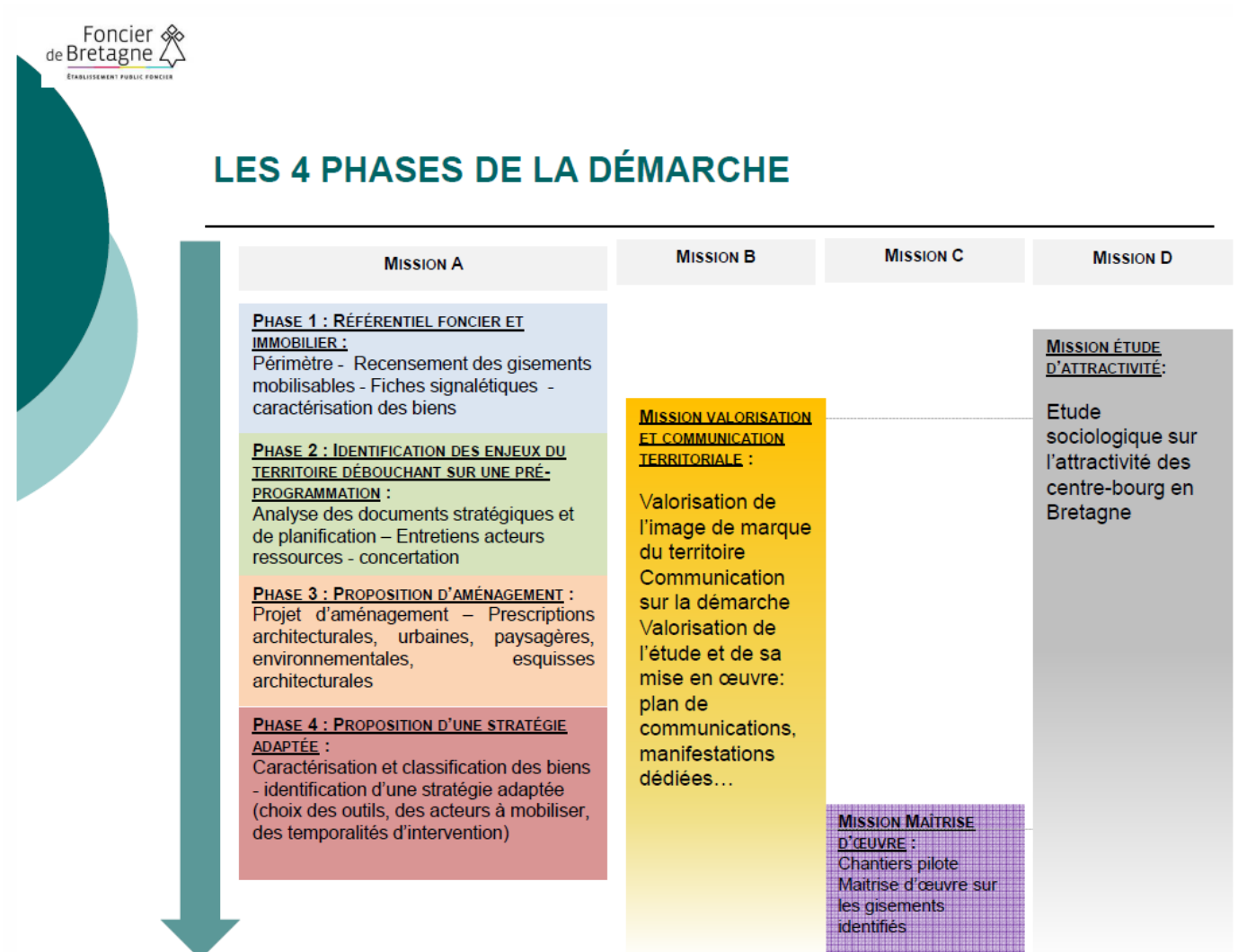
source EPF

3.2.2 - Les missions

La démarche expérimentale s'articule en 4 missions distinctes (présentées ci-dessous) avec toutefois des phases concomitantes entre les missions A, B et D.

- Mission A : étude stratégique de référentiel foncier et immobilier et mise en place d'une stratégie d'aménagement
- Mission B : une mission de valorisation et de communication territoriale
- Mission C : chantiers pilote de maîtrise d'oeuvre
- Mission D : étude sociologique sur l'attractivité des centres-bourgs en Bretagne

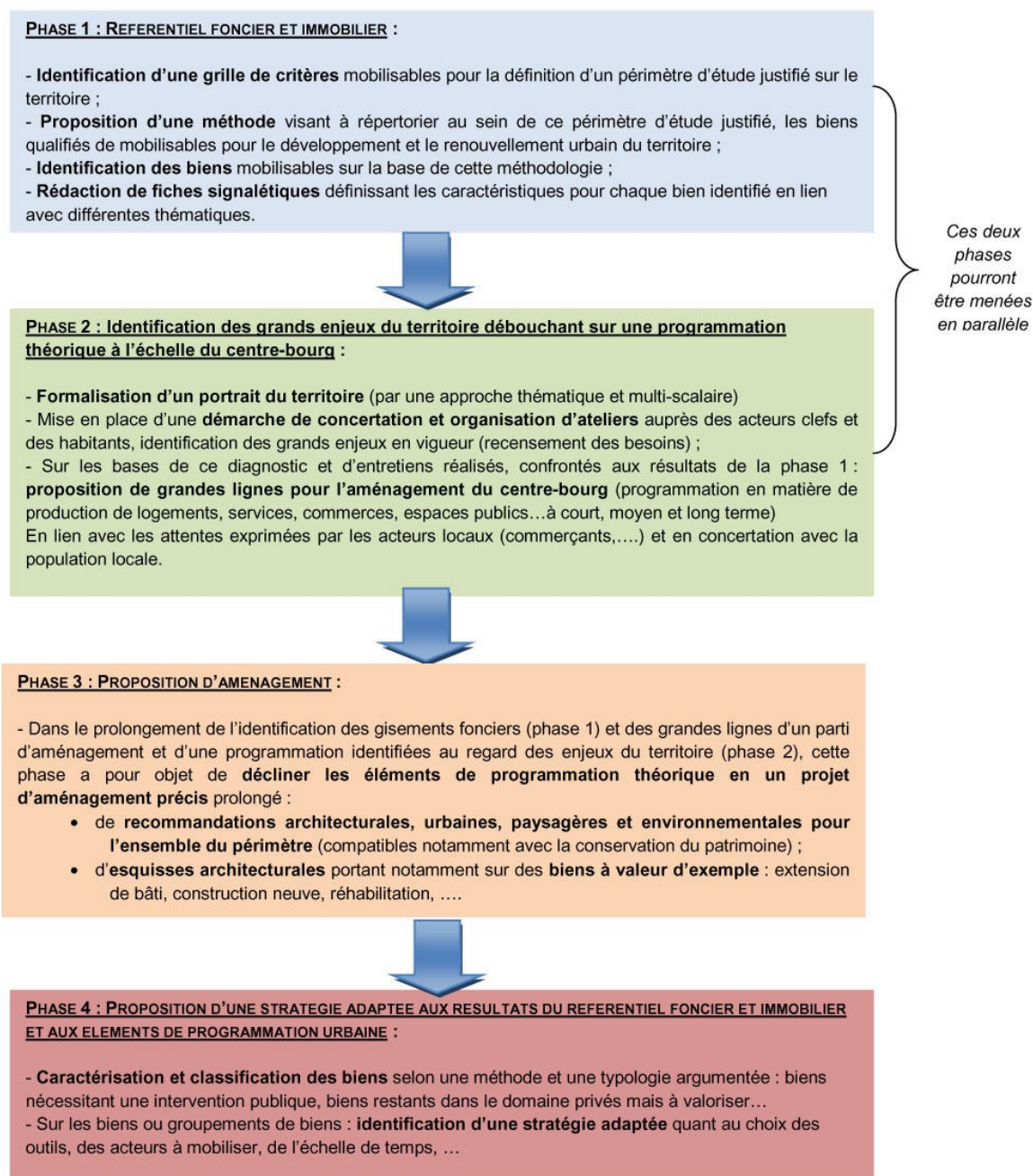
Chaque mission a donné lieu à une consultation sur la base d'un cahier des charges rédigé par l'EPF de Bretagne, complété et amendé par le Copil.



source EPF

3.3 - Objectifs des 4 missions

3.3.1 - Étude stratégique de référentiel foncier et immobilier et mise en place d'une stratégie d'aménagement adaptée aux résultats mis en lumière sur les deux communes expérimentées (mission A)



source EPF

3.3.2 - Mission de valorisation et de communication territoriale (mission B)

Cette mission de prestation intellectuelle « de valorisation et de communication territoriales » a eu pour objectif de travailler sur l'image du territoire, de définir une stratégie de communication adaptée aux territoires expérimentés (Mellé et Josselin) et d'animer localement la démarche auprès des acteurs en place mais aussi des futurs résidents et usagers.

La mission prévue s'est déroulée en quatre étapes :

- 1) repérer les éléments forces de l'identité des territoires expérimentés et analyser les stratégies de communication existantes,
- 2) mettre en place une stratégie de communication adaptée aux enjeux identifiés (comment donner envie de venir habiter dans cette commune, et surtout de venir habiter en centre-bourg ?),
- 3) mettre en forme et valoriser les résultats des missions A et D en tirant partie des technologies existantes,
- 4) valorisation générale de la démarche et communication grand public.

3.3.3 - Mission chantiers pilote de maîtrise d'oeuvre (mission C)

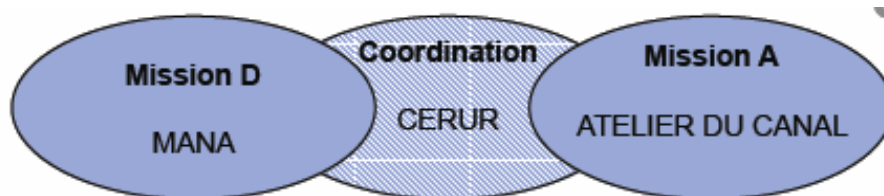
La mission chantier pilote de maîtrise d'oeuvre sera probablement lancée fin 2013 et sera pilotée sous la maîtrise d'ouvrage des collectivités. Sur chaque commune, des chantiers pilotes seront réalisés suite à la stratégie d'aménagement définie dans la mission A. Ce rapport n'aborde donc pas cette partie opérationnelle.

3.3.4 - Étude sociologique sur l'attractivité des centres-bourgs en Bretagne (mission D)

Cette mission a eu pour objectif de comprendre pourquoi on observe une tendance générale au désinvestissement des centres-bourgs sous des approches variées du plus globale au plus locale. Mais aussi d'identifier les « déterminants » à l'origine de ce constat avec les outils de l'analyse sociologique du territoire. 6 autres communes : Colpo (56), La Chapelle Bouexic (35), Plessala (22), Plouaret (22), Plounéour Menez (29), Pont Croix (29) ont été sélectionnées et analysées au même titre que Mellé (35) et Josselin (56) afin d'obtenir une représentativité plus globale du territoire Breton. L'idée générale était de développer des typologies de centres-bourgs en fonction des difficultés relevées.

Enfin, la notion de centralité a été posée et il a été question de trouver les critères et les facteurs d'attractivité de ces centres-bourgs. La démarche se voulait constructive « en faisant » où des outils étaient à créer et dans un objectif de reproductibilité.

Cette mission a été réalisée conjointement par deux bureaux d'études (MANA et CERUR) et avait pour rôle d'alimenter, enrichir le travail de la mission A (réalisée par le bureau d'études Atelier du canal) afin de construire une réponse opérationnelle à cette problématique.



L'étude sociologique sur l'attractivité des centres-bourgs s'est appuyée sur :

- une visite commentée par les élus à Mellé et à Josselin,
- des visites de site,
- des entretiens réalisés avec les acteurs locaux dont les élus communaux et intercommunaux,
- d'analyse de documents divers (de planification, réglementaire, d'études...),
- de 50 entretiens réalisés avec les habitants et les commerçants des deux communes,
- d'une production de 3 ateliers participatifs à Mellé et à Josselin,
- d'analyses de terrain des communes en particulier sur la base d'observations « ergonomiques ».

Modalités d'organisation des ateliers participatifs

Les modalités d'organisation des ateliers ont été fixées au cours des Cotech selon la configuration du territoire de Mellé et de Josselin. Concernant la composition du groupe de personnes participants aux ateliers, l'objectif était d'avoir une représentativité la plus juste des habitants du centre-bourg, de la périphérie et de la campagne, des propriétaires, des locataires, des personnes de tout âge, des hommes, des femmes, des représentants d'association, des spécialistes locaux dans certains domaines (développement durable, réhabilitation du bâti ancien...), de professionnels locaux de l'aménagement et de la promotion immobilière, artisans, commerçants... mais aussi équilibrée. Il ne fallait pas créer de déséquilibres dans les débats, ni occasionner des tensions vers des intérêts groupés ou particuliers.

Au final, le groupe de Josselin a été constitué de 25 personnes et de 20 personnes à Mellé.

Déroulement et objectifs des ateliers participatifs

La méthode se voulait progressive. Les ateliers participatifs se sont donc déroulés en 3 séances.

Le premier atelier avait pour objectif de déterminer les profils et les pratiques actuelles des usagers. Il était aussi question de se connaître, de se présenter (habitants et non habitants de la commune) à travers l'exposé du lieu de leur habitat, des caractéristiques de leur logement, de leur vécu, de repérer leurs pratiques actuelles (emploi, loisir, achat), et de leurs appropriations des différents espaces du bourg.

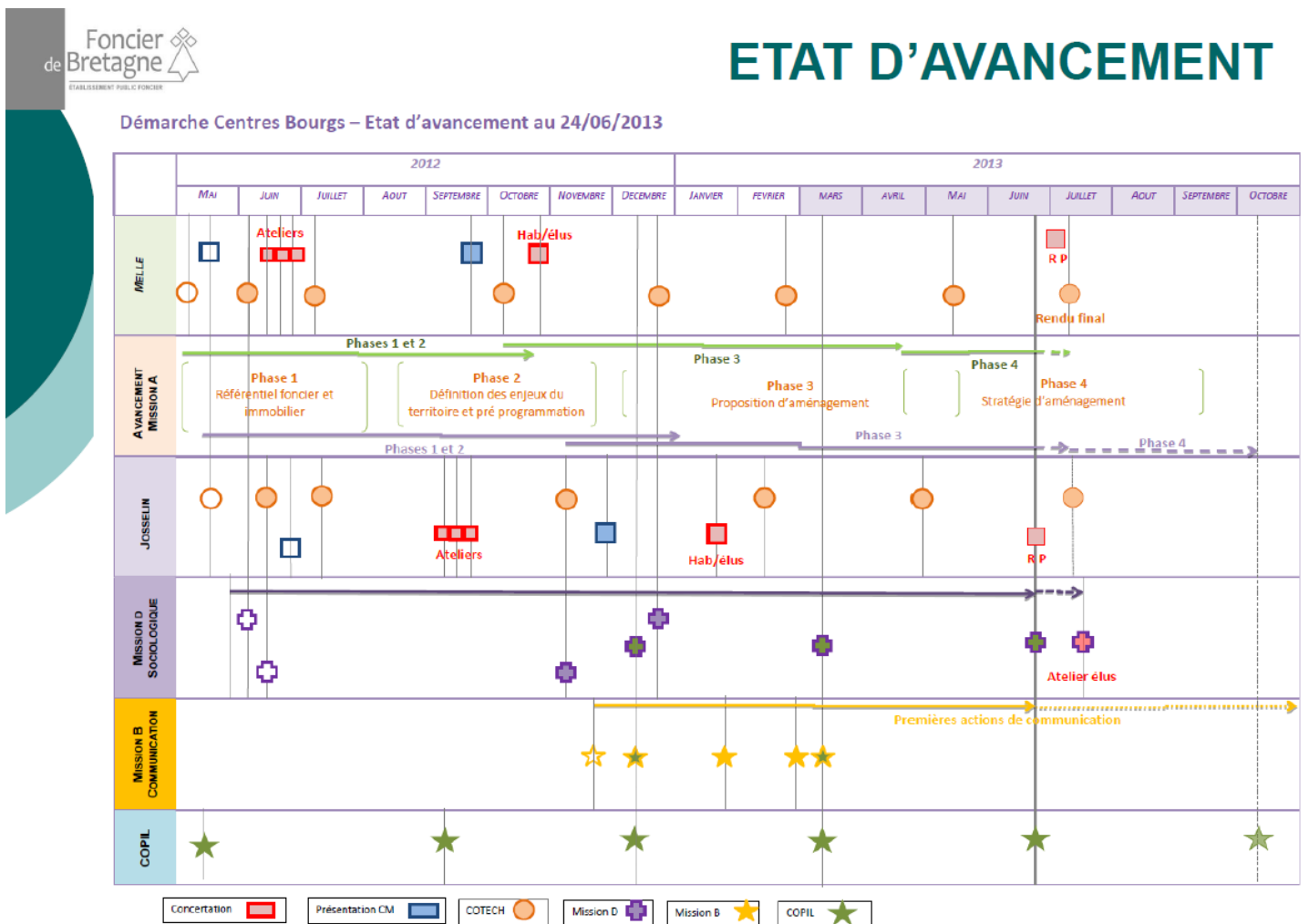
Le second atelier était de découvrir, d'analyser les usages dans le centre-bourg et de l'image de la commune, du centre-bourg (photo « j'aime / j'aime pas ») et de son identité à travers des

facteurs de visibilité positifs (attractive) et négatifs (frein) vers l'extérieur.

Le dernier atelier avait pour but d'alimenter les réflexions sur le projet de requalification du centre-bourg en essayant de développer des scénarios entre rêves et réalité sous forme de questionnement :

- Qu'est ce qui se passe si l'on fait rien ? Vision 2030
- Que serait le centre-bourg idéal ?
- Qu'est ce qui serait du possible ? Quelle priorité de développement donne t-on pour la requalification du centre-bourg ? Ou pistes de réflexions pour le projet ?

3.3.5 - Calendrier des missions



source EPF

Enseignements

- Unanimité du Copil sur l'utilité de la mission sociologique aux regards de l'expérimentation en particulier pour comprendre les mécanismes du désamour d'un centre-bourg (modes de vie de la population, attractivité, identité locale...)
- Le Copil a considéré que la mission sociologique devait être indépendante et non une compétence intégrée dans l'équipe de maîtrise d'oeuvre.

Point de vue du CETE

- Le démarrage de la mission sociologique en même temps que la mission A n'a pas favorisé son intégration dans le travail de l'Atelier du Canal. Pourtant, cette approche sociologique a le mérite d'enrichir le diagnostic, d'apporter un regard souvent négligé dans les opérations d'aménagement mais fondamental pour comprendre les processus de dévitalisation d'un centre-bourg (usages, centralité, indicateurs d'attractivité, image..).
- Après expérience, la dissociation de la mission sociologique est une bonne chose (éclairage indépendant) mais doit être un apport fondamental dans la stratégie d'aménagement.
- La mission de valorisation et de communication territoriale a démarré trop tard (problème de marché infructueux, décision de lancement mission) ce qui nous a semblé préjudiciable pour le travail de l'équipe retenue (positionnement et intégration dans le processus de la démarche expérimentale). Un éclairage amont des attentes des élus aux regards de cette mission (mandataire de cette mission) est à effectuer (inégalité des territoires, enjeux politiques). Enfin, un bilan périodique du plan d'action engagé serait à faire auprès du Copil.

4 - Bilan évaluatif et détaillé de la démarche expérimentale

4.1 - Au regard du comité de pilotage (Copil)

4.1.1 - Un comité de pilotage élargi

Le Copil constitué de 22 partenaires d'horizons divers (cf annexe liste participants) a permis d'avoir une connaissance et une approche pluridisciplinaire dans une démarche qui se voulait innovante. La problématique de la revitalisation des centres-bourgs a vite montré la nécessité d'une réflexion transversale à l'échelle des décideurs, des acteurs locaux, des acteurs opérationnels, de l'usager (habitant, touriste, non résident, commerçants..) et sur des domaines très variés tels que les aides de financement pour la rénovation de l'habitat ancien, la politique et la planification de l'habitat sur le territoire, la perception et les attentes des ménages, la place des opérateurs face à cette problématique, etc...

La première réunion de lancement du Copil a permis d'aborder et enrichir la méthodologie proposée par l'EPF de Bretagne comme le choix de 4 missions distinctes (stratégie d'aménagement, marketing territoriale, approche sociologique, chantier) et du coup préparer les différents cahiers des charges des différents marchés.

En phase suivi de la démarche, la diversité des acteurs présents au sein du Copil a permis d'enrichir la production des différentes équipes et à toutes les étapes de la démarche. Pour exemple, les acteurs du Copil, dont nombreux sont représentants du bassin de vie des territoires expérimentés, ont su apporter un éclairage au diagnostic présenté par l'équipe projet. Ces échanges ont donné lieu à des ajustements du diagnostic donnant d'une part, une meilleure projection du territoire et d'autre part, à mieux identifier les enjeux territoriaux, les opportunités et les éléments de blocage quant à la mise en œuvre de la démarche de revitalisation de centre - bourg.

Enfin, les bureaux d'études de chaque mission (atelier du canal, CERUR, MANA, EPICEUM) ont tous présenté leur travail en Copil. La présence de l'atelier du canal a été continue.

Enseignements

- La démarche expérimentale a montré qu'il était nécessaire d'identifier le plus tôt possible les partenaires principaux (acteurs politiques et institutionnels, financeurs, opérateurs, bailleurs sociaux, ABF, CCI, Chambre des métiers), de les faire adhérer et pérenniser leur présence dans le temps.
- La dimension du Copil a été soulevée (parfois plus de 30 personnes). Le nombre de participants peut restreindre les échanges, nuire aux échanges fondamentaux, voire intimider la participation.
- La première partie de la démarche expérimentale s'est déroulée sur presque 2 ans ce qui demande de caler régulièrement des bilans d'avancement des expérimentations afin de conserver un fil conducteur (les participants ne sont pas toujours présents et n'ont pas tous le même niveau d'implication).
- La mise en place d'une telle gouvernance a demandé à la maîtrise d'ouvrage du temps, des moyens humains, du dynamisme et un esprit ouvert à la participation.
- Les échanges entre les différentes maîtrises d'oeuvre, le Copil ou les Cotech ont permis de mûrir la culture des acteurs sur le sujet, de développer de nouvelles pistes de réflexion, d'enrichir le travail des équipes au regard de cette problématique, ou tout simplement de constater les limites de l'expérimentation.

Point de vue du CETE

- La composition et le rôle du Copil reste une question délicate. Qui associer et dans quel but ? en continu ou à un moment particulier ? quelle marge de décision lui donne t-on ? Les réponses ne sont pas si évidentes. Toutefois, la question de la présence des partenaires financiers et des acteurs incontournables du bassin de vie est indispensable. Il faut travailler à cette échelle si l'on veut mettre en place une véritable stratégie territoriale complémentaire, équilibrée et non à des territoires communaux concurrentiels.
- Le Copil a permis de prendre de la hauteur au-delà de l'expérimentation de revitalisation de 2 sites bretons, à savoir :
 1. de répondre aux enjeux nationaux (transition écologique, étalement urbain, vacance...)

2. de réfléchir sur les mécanismes de financement de telles opérations et en particulier d'avoir un éclairage sur les aides allouées pour l'ancien.
 3. d'évoquer les inégalités territoriales (économie locale).
- Une vigilance doit être portée sur la représentation des élus en Cotech (Le Maire et 2 à 3 adjoints).
 - Maintenir un lien entre le Copil et le Cotech si les participants ne sont pas les mêmes (Compte rendu, diffusion documents produits).

4.1.2 - Échanges autour du financement de la rénovation du bâti ancien

Dès le début de la démarche expérimentale, le financement de la rénovation du bâti ancien a été considéré comme prépondérant pour engager une démarche de revitalisation de centre-bourg.

Les objectifs de cette approche étaient :

- de recenser l'ensemble des aides susceptibles d'être mobilisées pour la rénovation du bâti ancien, aux différentes échelles territoriales et auprès des différents acteurs,
- de regrouper ces aides par typologies de travaux ciblés,
- d'analyser les possibilités de cumuls de ces aides,
- et in fine, de mettre en évidence les conditions particulières de mise en oeuvre des aides pour différents types de projets afin de stabiliser un véritable levier d'intervention susceptible de concurrencer les opérations neuves en périphérie du bourg.

Le travail des différents représentants du Copil a permis d'identifier tous les types de financement nationaux ou locaux pour l'habitat, patrimonial ou non, tel que sur la qualité du bâti ou encore pour la performance énergétique ou l'adaptation du logement aux personnes à mobilité réduite.

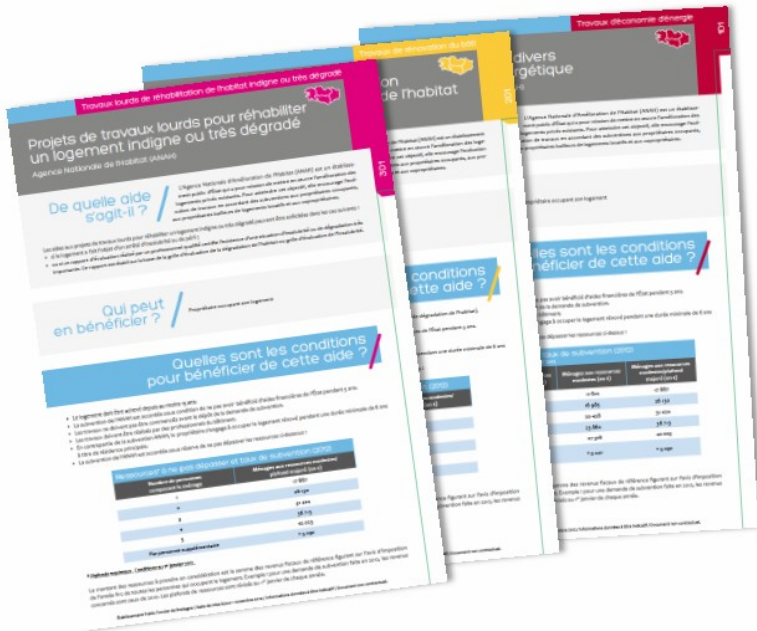
Ce recensement a été valorisé à travers un guide des aides financières de l'habitat privé ancien (présenté ci-dessous), à disposition des collectivités locales et mis en ligne sur le site de l'EPF. Il permet de visualiser les financements mobilisables dans le cadre d'une opération de rénovation, d'identifier les conditions d'obtention et le montant des aides. Il est bien évident que celui-ci doit être régulièrement actualisé.

La structure du guide est composée de fiches, classées en 6 thématiques d'aides pour :

- les travaux d'économie d'énergie,
- les travaux d'adaptation liés à un problème de mobilité dû au handicap et au vieillissement,
- les travaux lourds de réhabilitation de l'habitat indigne ou très dégradé,
- les travaux de rénovation (mises aux normes, décence),
- les interventions liées à la protection et à la valorisation du patrimoine,
- l'accession sociale à la propriété.

Les résultats de la phase d'études

Une compilation des aides disponibles



Enseignements

- Les aides mobilisables sont nombreuses, y compris pour des études préalables en vue de la mise en place d'ingénierie de projet.
- Pour une même typologie de travaux ciblés, en fonction des territoires, des spécificités du bâti, des acteurs, les conditions d'attributions, les seuils de performances ou financiers sont multiples et ne permettent pas toujours le cumul des aides,
- Les aides sont rarement mobilisables pour des extensions de bâtiment patrimonial, par contre elles le sont dans le cadre des améliorations des qualités énergétiques de tous types de bâtiments.

De ce constat et dans un objectif de rendre ces aides plus opérationnelles, il ressort la nécessité :

- d'articuler les critères d'attribution des différentes subventions tout en respectant les objectifs politiques des partenaires,
- de rendre lisible l'ensemble de ces aides tant pour les collectivités que pour les particuliers,

- de sécuriser les demandes de subventions en les regroupant dans un seul dossier instruit en amont du projet et pouvant être pris en compte dans le montage financier.

L'EPF suggère la création d'un guichet unique permettant de rassembler l'ensemble des aides et d'informer les porteurs de projet de rénovation de bâti ancien.

Point de vue du CETE

- La circulaire du 22/07/13 relative à la territorialisation du plan de rénovation énergétique de l'habitat inclus un volet gouvernance territorialisé. Certes les champs des aides envisagées pour la rénovation de l'habitat ancien dans les centres-bourgs dépassent la « simple » rénovation énergétique (mise en valeur patrimoniale, adaptation des logements aux personnes à mobilité réduites...) mais il semblerait intéressant de profiter de cette dynamique pour interroger localement la possibilité d'articulation des aides et le portail unique.
- La difficulté d'identifier tous les types de financement nationaux ou locaux pour l'habitat montre un vide sur l'accompagnement du montage financier de tel projet (structure d'accueil pour informer, rendre visible les aides, accompagner le montage de dossier, informer sur des filières locales, etc ...). La suggestion de l'EPF de créer un guichet unique permettant de rassembler l'ensemble des aides et d'informer les porteurs de projet de rénovation de bâti ancien apporterait une réponse de proximité et opérationnelle.
- Dans cette dynamique, il pourrait être envisagée la réorientation des aides des différents organismes publics pour favoriser l'intervention sur le bâti existant plutôt que la construction neuve, en particulier en extension.

Comparaison des coûts avec une maison neuve en extension.

A partir des aides mobilisables, des simulations de financement fictives à Mellé et Josselin ont été réalisées sur la base d'une famille souhaitant acheter une maison à rénover de 110 m² en comparaison d'une maison neuve en extension.

MELLE		JOSSELIN	
Neuf extension	Logement ancien très dégradé centre bourg de 110 m ² :	Neuf extension	Logement ancien très dégradé centre bourg de 110 m ² :
Terrain : 1 000 m ² Logement : 110 m ²	Acquisition du logement + Travaux de réhabilitation	Terrain : 1 000 m ² Logement : 110 m ²	Acquisition du logement + Travaux de réhabilitation
	Budget global de 156 900 € Aides financières 61 945 €		Budget global de 162 062 € Aides financières 63 995 €
Budget global : 155 000 €	Reste à charge : 120 955 €	Budget global : 175 000 €	Reste à charge : 112 067 €

Enseignements

- La réhabilitation des logements en centre-bourg, pour que cela représente un projet d'investissement intéressant et viable, doit relever d'une rénovation globale et complète du bâti (et non par poste). Ce qui correspond à une capacité d'investissement importante.
- Les simulations montrent la nécessité d'articuler plusieurs aides pour que l'opération soit viable et confirment la difficulté d'articuler les règles de calcul, les seuils de valeur et les temporalités.

Point de vue du CETE


- L'importance du prix du foncier, bâti ou non, dans le coût global de l'opération nécessite d'éviter absolument les actions de spéculation à la baisse (pour le foncier non bâti de la part des communes) ou à la hausse (pour le foncier bâti de la part des particuliers) et donc de travailler à une cohérence des politiques publiques à l'échelle d'un bassin de vie afin d'éviter les concurrences territoriales.
- Les bases des simulations financières, tant du point de vue des ratios de prix pour la construction neuve ou de travaux dans l'existant ainsi que les possibilités de cumuls de certaines aides ont fait l'objet d'importants débats au sein du copil, sans qu'il ait été possible de stabiliser en séance une position consensuelle. A partir d'exemples réels et de niveaux de prestations, il serait intéressant de stabiliser des références de prix de travaux adaptés aux territoires.
- Il serait pertinent de prolonger la réflexion en terme de coût global que ce soit pour un foyer incluant les différents coûts de son

fonctionnement (en particulier de déplacement) ou que ce soit pour la collectivité en s'intéressant aux aspects monétarisables (extension des réseaux, entretien des espaces publics...) et en identifiant les « valeurs » non monétarisables (patrimoine, convivialité, identité...).

➤ La diversité du bâti ancien, tant du fait de sa structure que de son organisation, rend difficile la détermination fine des ratios de prix d'intervention et de facto, la détermination de la charge foncière acceptable pour le potentiel acquéreur ciblé. Des approches typologiques avec des ratios d'intervention par objectifs doivent être recherchées. Ceci minimiserait toute tentation de spéculation sur l'avenir de la part des propriétaires. Foncier de Bretagne propose une solution de type démembrement (dissociant la propriété des travaux de rénovation).

4.1.3 - Présentation des outils réglementaires existants en faveur de la revitalisation des centres-bourgs


L'EPF de Bretagne a décidé de créer une boîte à outils sur la maîtrise de l'aménagement et du foncier à destination des élus. Elle a pour objectif de faire connaître les outils qui existent déjà pour maîtriser l'aménagement, soutenir une politique foncière, ou lutter contre la rétention et la vacance. Cette plaquette sera mise sur le site internet de l'établissement.



Maîtriser l'aménagement


1. Les orientations d'aménagement et de programmation
2. Le secteur à plan masse
3. Les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements
4. Les servitudes de mixité sociale
5. Les zones de densité minimale à proximité des transports en commun
6. Le sursis à statuer
7. Le périmètre de gel à cinq ans

30




Maîtriser le foncier

1. Le droit de préemption urbain
2. Les zones d'aménagement différé
3. L'expropriation
4. Les autres outils d'appropriation foncière



Les autres outils d'appropriation foncière

- o Les biens sans maître
- o Les biens présumés sans maître
- o Les parcelles en état d'abandon manifeste



Lutter contre la rétention et la vacance

1. Les outils fiscaux : la taxe d'habitation sur les logements vacants.
2. Les outils fiscaux : la surimposition des terrains constructibles
3. Acquérir les biens abandonnés.

Point de vue du CETE

- Les outils spécifiques liés à la restauration immobilière (Opérations de restauration immobilière – ORI, OPAH de renouvellement urbain ou de revitalisation rurale) auraient pu faire l'objet d'une analyse des avantages et des limites par rapport aux objectifs poursuivis dans le cadre de la démarche.

4.1.4 - Échanges sur le savoir et les pratiques de rénovation de l'habitat ancien

Le terme de « bâti ancien » est couramment utilisé pour le bâti antérieur à 1948, considérant des modes constructifs antérieurs à ceux de la reconstruction après la seconde guerre mondiale et faisant en particulier largement appel au mortier de ciment, introduisant une rupture dans les modes constructifs. Il convient toutefois de souligner la grande diversité des modes constructifs du bâti ancien, du pan de bois à la construction pierre ou à la terre.

La présentation d'exemples de rénovations par M. Chrétien, Sté LITHEK, a permis de sensibiliser les membres du Copil à la grande diversité des modes constructifs du bâti ancien et d'insister sur l'importance d'un diagnostic préalable à toute intervention.

L'accent a en particulier été mis sur :

- ➔ la surveillance parasitaire (xylophages et champignons...)
- ➔ la surveillance des points de contact entre l'eau et le bâti (salles d'eau, descentes d'eau pluviales, solins...)
- ➔ la nécessité d'un diagnostic structurel approfondi, en particulier en cas d'interventions préalables de rénovations ayant pu être non adaptées.

Outre une maîtrise d'oeuvre compétente, l'accent a été mis sur les acteurs à associer :

- ➔ L'architecte des Bâtiments de France pour ses connaissances spécifiques sur le bâti et sur son intégration dans son environnement patrimonial,
- ➔ Les services de secours pour les conditions particulières d'accessibilité,
- ➔ les artisans locaux disposant de savoirs faire spécifiques adaptés au bâti ancien.

Enseignements

Ces échanges sur le diagnostic préalable et les modes opératoires d'une rénovation sur le bâti ancien ont montré :

- la nécessité de mettre en place un dispositif d'accompagnement auprès des différents acteurs : élus, maîtres d'œuvres, artisans, agents immobiliers, notaires, ...
- de prévoir une sensibilisation de la population aux qualités intrinsèques et à la valeur patrimoniale à long terme de ce bâti (informations locales et diverses, visites de bâti à différents stades d'avancement)
- qu'une rénovation ou une réhabilitation mal pensée peu engendrer des désordres et bien souvent un nouveau chantier à moyenne échéance représentant un coût économique non négligeable, voir supérieur à la valeur du bien.
- la nécessité de soutenir les actions des professionnels déjà formés et compétents afin de pérenniser le savoir-faire technique,
- le besoin d'aider les filières locales innovantes (exemple filière enduits terre / chanvre).

4.1.5 - Échanges sur les commerces, les services et la qualité des espaces publics

Les deux communes tests ont des configurations urbaines différentes et pourtant elles ont la difficulté de pérenniser leur commerce en centre-bourg.

A Mellé, l'activité commerciale se résume au dernier café restaurant multi-service et une seule entreprise (agence de design) située dans la petite zone d'activité récemment créée.

Josselin a une activité touristique l'été mais a plutôt une image de petite ville musée l'hiver. Les commerces, services, activités sont présents mais se sont dispersés au cours du temps à la périphérie et ne participent pas à l'animation du bourg, voir desservent les fonctions restantes.

Le travail réalisé dans le cadre de l'étude sociologique a permis de mieux comprendre et d'identifier les mécanismes de désertification (voir détails § missions A et D). Le diagnostic réalisé sur les 8 communes tests a révélé que les actions divergent d'un contexte à l'autre. On peut envisager de relier le centre-bourg à ces équipements structurants, conforter le pôle commercial, renforcer l'image du centre, rééquilibrer le centre autour d'espaces publics comme une place, développer la diversité des services de santé en centre-bourg, créer ou repenser des pôles de proximité (collège, école, crèche...). L'enjeu est de trouver une articulation du centre par rapport à sa périphérie. La notion d'équilibre doit être recherchée.

L'étude a montré aussi que la revitalisation des centres-bourgs (dont ses commerces) ne sera possible que si l'on trouve de nouvelles pistes d'évolutions du centre-bourg afin de répondre aux nouveaux modes de vie de la population, et particulièrement à celle nouvelle. Pour cela, les élus doivent réfléchir continuellement aux possibilités de mutation du tissu urbain existant

de leur commune. Par exemple, l'opportunité d'une déconstruction d'un « bâti verrue » permet de requalifier un foncier, un front bâti, un secteur. Par ce biais, le tissu urbain existant peut changer le cadre de vie, les ambiances, les usages (place, stationnement, aire de jeux) donnant le désir d'y venir, d'y habiter, d'y acheter. Ces changements peuvent contribuer à faire venir de nouveaux profils d'habitants.

Enseignements

➤ Nécessité d'une planification territoriale à l'échelle du bassin de vie, garante de la cohérence des équilibres, en particulier commerciaux : SCOT, PLU intercommunal, documents d'aménagement commercial s'ils existent.

Point de vue du CETE

➤ Une extrême vigilance doit être portée aux « locomotives » commerciales. Attention à ne pas favoriser des polarités économiques décentrées du centre-bourg. En ce sens, la volonté politique communale doit être affichée clairement, si possible à l'échelle intercommunale et dépasser la « simple » préoccupation des commerces désertés de centre-bourg pour s'intéresser à un équilibre général.

➤ La mixité des fonctions doit être systématiquement recherchée afin de favoriser « la ville des courtes distances » et la vie dans le cœur de bourg.

4.2 - Au regard des comités techniques

La composition des comités techniques a été différente sur Mellé et Josselin que ce soit sur le plan quantitatif ou bien de la représentation des élus. A Josselin, il y eu systématiquement la présence nombreuse de conseillers municipaux et très souvent le Maire. A Mellé, la situation a été différente avec seulement la présence du Maire en Cotech, avec une volonté forte de réussir cette démarche de revitalisation de son centre-bourg. Dans tous les cas, la démarche expérimentale a été présentée, validée en conseil municipal (enjeux territoriaux, projet urbain). Concernant la participation des partenaires territoriaux, elle a été aux reflets de l'importance du territoire mais présente et active tout le long de la démarche.

10 comités techniques ont eu lieu sur chaque commune pour la phase stratégie foncière et d'aménagement.

Enseignements

- Cette composition a permis :
 - d'enrichir la stratégie foncière et d'aménagement (échanges acteurs locaux et experts thématiques),
 - de répondre aux attentes soulevées de l'équipe projet (démarche expérimentale itérative) ou bien de les questionner à l'égard de leur production,
 - de contribuer à la qualité des différentes productions élaborée par la maîtrise d'oeuvre (avis sur cahier de prescriptions, programmation, projet urbain..).

Point de vue du CETE

- Le comité technique doit rester un lieu de production restreint et d'échanges bilatéraux.
- Équilibre à trouver sur la composition du Cotech : présence des élus (2, 3 élus), équipe projet, partenaires extérieurs identifiés (ex ABF, association...)

4.3 - Au regard de la production des différentes missions

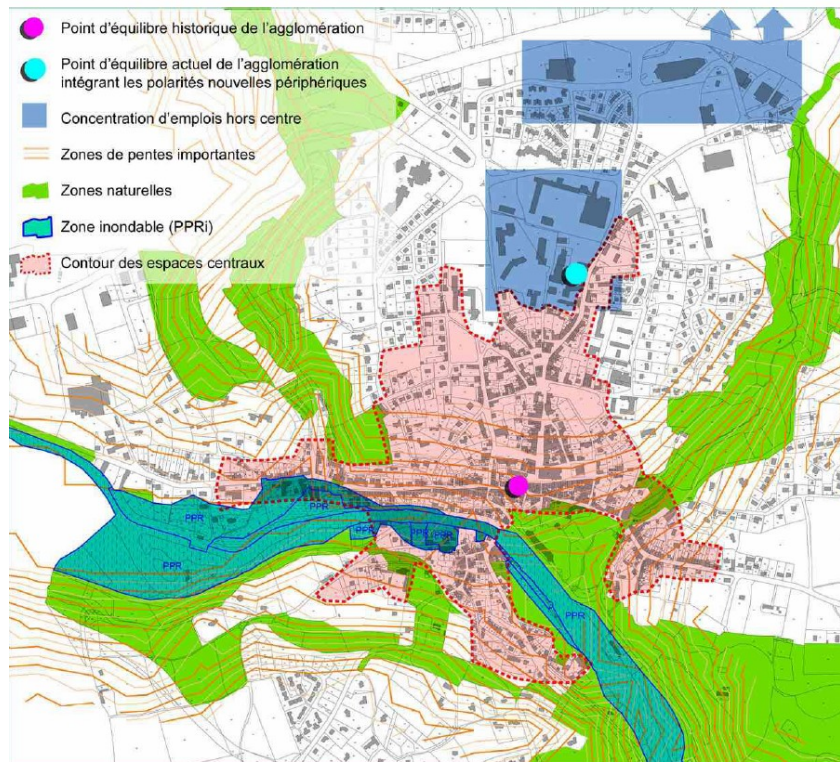
4.3.1 - Étude stratégique de référentiel foncier et immobilier et mise en place d'une stratégie d'aménagement adaptée aux résultats mis en lumière sur les deux communes expérimentées (mission A)

PHASE 1 : REFERENTIEL FONCIER ET IMMOBILIER

➤ **Identification du périmètre d'étude**

La question du périmètre d'étude a été rapidement posée car l'exploration et l'identification du gisement foncier et immobilier aurait été fastidieux à l'exemple de la commune de Josselin. Il a donc été décidé de fixer son contour aux regards de plusieurs critères : patrimoniaux, historiques, de la morphologie du bâti dont la diversité des formes ou de la densité, des limites physiques (relief, espaces naturels) et de la fonctionnalité de la ville. Puis, ce travail a été affiné en particulier suite aux visites de terrain effectuées par le bureau d'études et les échanges avec la population au cours des ateliers participatifs (où l'un des objectifs était de connaître leur perception du centre-bourg).

SYNTHESE : DEFINITION DU PERIMETRE D'ETUDE



Enseignements

- La notion de périmètre est à définir en cohérence à l'échelle communale. A l'exemple de Mellé, où tout « le village » du centre-bourg a été retenu.

Point de vue du CETE

- Tant le périmètre d'intervention que les besoins ciblés dans une vision prospective doivent rester souples et adaptables.

➤ Identification du gisement des biens fonciers et immobiliers

L'analyse urbaine a été réalisée en deux temps. Tout d'abord, une visite de terrain dans le périmètre d'étude a permis de recenser de visu les biens présentant un potentiel de rénovation ou de renouvellement urbain. Ainsi les dents creuses, les fonds de jardin, les terrains avec annexe, les espaces libres, les locations bâti ont été repérés. Puis, ce travail a été croisé avec une analyse du cadastre et les éléments disponibles des fichiers fonciers de la DGFIP, dit fichier MAJIC. Grâce à ce travail, des fiches de renseignements par bien recensé ont pu être réalisées afin d'identifier et de décrire les caractéristiques d'un bien immobilier ou foncier repéré.

Les gisements identifiés pour la phase opérationnelle feront l'objet de fiche signalétique plus complète si besoin, dont une évaluation financière de déconstruction, de dépollution effectuée par un bureau d'études spécialisé et mandaté par l'EPF de Bretagne.



Exemple : fiche de renseignements

Commune de Mellé / Foncier de Bretagne
Etude stratégique de référencement foncier et immobilier et projet d'aménagement

Parcelle : 174000A1386
Occupation : bâtiment Agric

Fiche Bâtiment Code bâtiment : Objet_367288

Données terrain

Topographie : pente douce
Largeur de la parcelle :
Perspective paysagère :

Espace non bâti : espace minéralisé
bitume

Perc. pay. com. : lointaine
vue depuis rue Rouviel (entrée nord du bourg)

Taille :
Type :
Accès :

Norme accès :
Stationnement : oui sur la parcelle
Espace privatif : arrière
Clôture :

Données cadastrales

Département : Ille-et-Vilaine
Commune : Mellé
Préfixe de section :
Section : A
Numéro cadastral : 1386
Adresse :
0002 RUE ROUVIEL
Contenance cadastrale : ha 21a 85ca
Date du dernier acte : 01/01/1981

Parcelle figurée au plan
Parcelle référençant un bâtiment
Parcelle référence de propriété divisée en lot

Subdivision(s)

ID	Contenance	Revenu cad. actual. (cf 3389)	Revenu cad. revalo. au 01/01 de l'année	Nature	Nature spéciale	Terrain constructible	Majoration terrain const. - Part communale	Base d'imposition en vigueur de l'année
2385	0.00 €	0.00 €		Sol		0	0.00 €	0.00 €

Source: Atelier du Canal

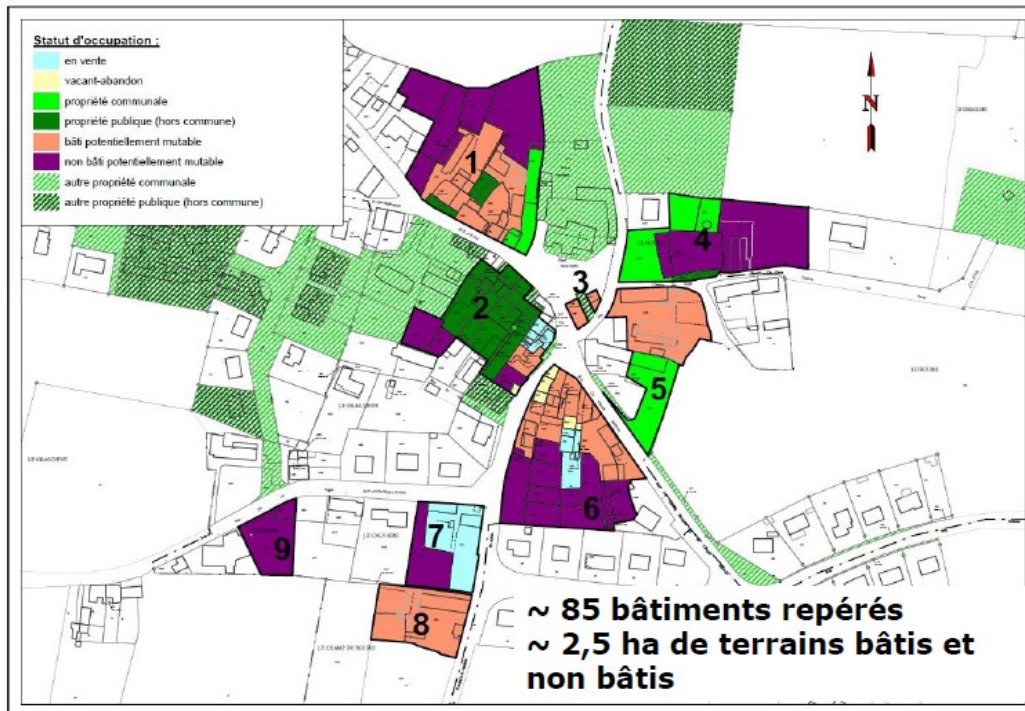
Enseignements

- Le temps passé a montré les limites de l'exercice (gisement important).
- Ce travail a permis de clarifier et classer les biens en fonction de leur possible réhabilitation, démolition, dépollution au regard de critères tels que la qualité du bâti (enveloppe, évaluation performance énergétique), de sa valeur patrimoniale, des premiers éléments financiers.
- Les fiches de renseignements sont à réaliser une fois le périmètre d'étude retenu.

Point de vue du CETE

- Les fiches de renseignements permettent d'avoir un état initial du bâti et foncier ciblé. Ce recensement du gisement potentiel a besoin d'être capitalisé et actualisé régulièrement (travail échelonné dans le temps et sur plusieurs secteurs, évolution des biens recensés, environnements nouveaux. Pour le rendre pérenne, un dispositif de veille est à prévoir (lien service urbanisme, support SIG).
- Afin de limiter l'obsolescence de ce recensement, il serait intéressant de décliner en typologies les biens recensés afin qu'ils puissent constituer des références pour tout autre bien dont le statut d'occupation évolue.

Il en découle une représentation cartographique des sites potentiels selon leur statut d'occupation : en vente, vacant ou abandon, bâti potentiellement mutable, non bâti potentiellement mutable, propriété publique hors commune, propriété communale.

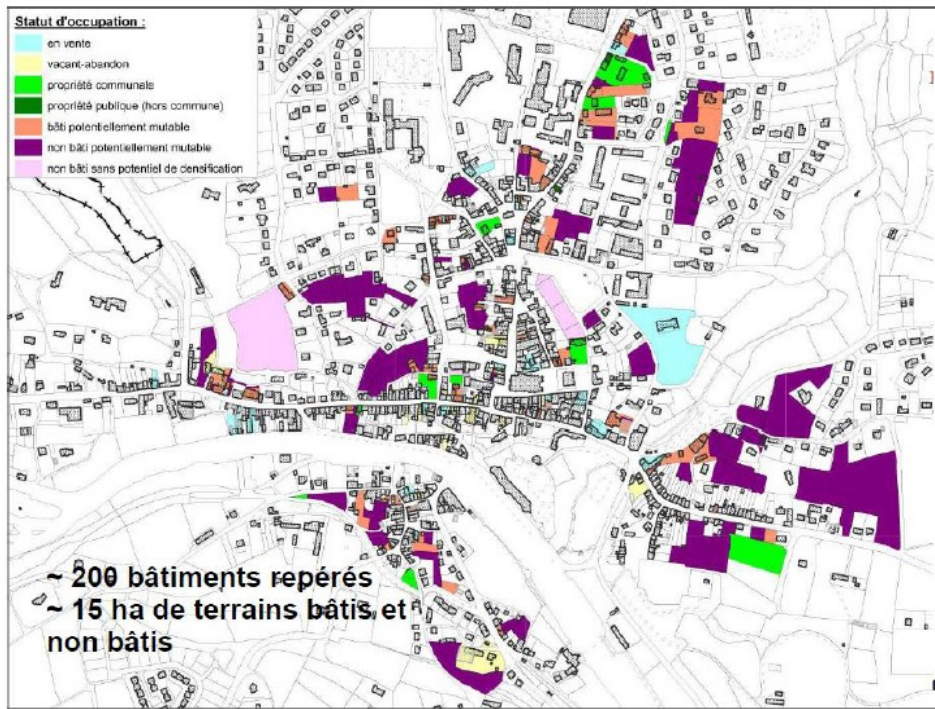


Source:
Atelier du Canal / Cérur / Terragone / Polenn

EPF - COPIL du 27 mars 2013

7

Mellé - Statut d'occupation



Josselin - Statut d'occupation

- Au vu du nombre important de biens mobilisables repérés sur la commune de Josselin, la méthodologie a été modifiée afin de réduire l'ampleur de la tâche de l'atelier du canal. Il fallait renforcer la sélection des biens et réduire le gisement potentiel pour simplifier la poursuite de l'étude. Il a donc été déterminé des « filtres d'analyse » complémentaires (le potentiel du site pour l'aménagement, la sensibilité du site telle que le risque de pollution, le coût travaux, le niveau d'intervention publique à mobiliser, le degré de dureté) et la sélection a été faite à deux niveaux : parcelle et secteur.

La première étape d'analyse a d'abord été faite à l'échelle de la parcelle à partir de la fiche synthétique et de la carte d'occupation établies puis soumise aux filtres d'analyses complémentaires.

Statut d'occupation	Nombre de parcelle	Surface cadastrale totale	Nbre de bâtiments
En vente	33	01ha 49a 90ca	45
Vacant-Abandon	26	00ha 64a 26ca	32
bâti potentiellement mutable	90	02ha 34a 75ca	107
non bâti potentiellement mutable	118	07ha 78a 52ca	9
Propriété publique hors commune	3	00ha 02a 44ca	3
non bâti sans potentiel de densification	7	01ha 39a 70ca	1
Propriété communale	18	01ha 11a 54ca	15
TOTAL	295	14ha 81a 11ca	212

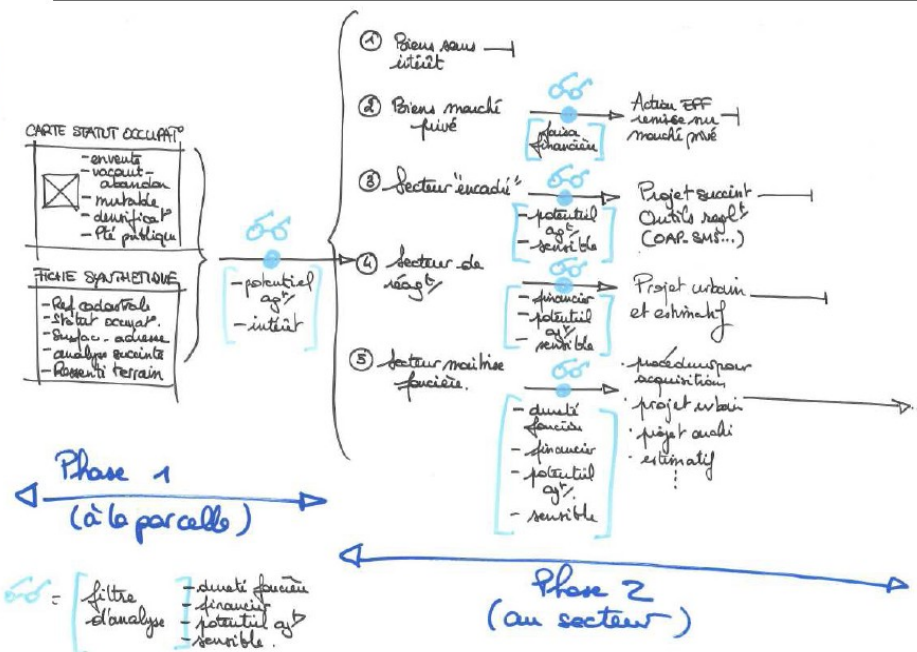
Ce premier recadrage a permis d'identifier les biens sous 5 axes :

- « sans intérêt : trop petit, mal placé, trop contraints »,
- les biens réservés plutôt au marché privé,
- les biens sous secteur encadré mais sans dureté foncière,
- les biens sous secteur où il y a besoin d'une maîtrise foncière (dureté foncière),
- et le dernier, le secteur potentiel de réaménagement.

Enfin, après recensement des îlots de gisement, un découpage par secteur a été opéré permettant une seconde analyse à l'échelle de ce secteur identifié. Il est question de regarder sa cohérence d'ensemble, de voir dans le temps le mode opératoire nécessaire, de soulever la notion de temps pour la réalisation, de l'enjeu financier, de la pertinence de l'action publique.



Recadrage méthodologique



source EPF de Bretagne

➤ **Outils d'analyses**



Exemple : grilles d'analyse

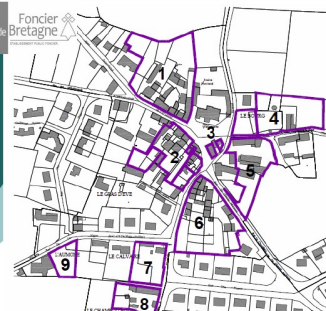
DURETE FONCIERE

CRITERES \ ILOTS	1	2	3	4	5	6	7	8	9
mutabilité	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Propriétaire occupant ou non	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Statut des propriétaires	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Type d'occupation	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Nbre de propriétaires	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Bilan dureté foncière	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange

POTENTIEL AMENAGEMENT

CRITERES \ ILOTS	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Règlementation urbaine	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Configuration du site (surface, topographie, largeur parcelle)	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Accessibilité du site / sécurité (accès depuis la rue, stationnement)	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Ensoleillement (orientation, ombres portées)	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Densité bâtie	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Bilan potentiel d'aménagement	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange

Source: Atelier du Canal



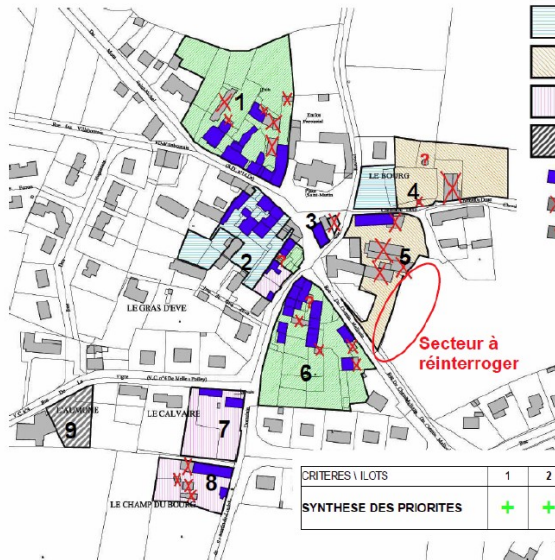
Les critères de qualification du foncier

CRITERES \ ILOTS	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Bilan potentiel d'aménagement // difficultés pressenties de mise en œuvre	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Urgence d'action	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Synthèse intérêt urbain/intérêt patrimonial	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
SYNTHESE DES PRIORITES	+	+	/	/	/	++	-	--	--

Source: Atelier du Canal

Il en a découlé une hiérarchisation des îlots suivie d'une présentation des possibilités d'actions que ce soit pour réhabiliter, à démolir, à s'interroger ou sans intérêt pour l'expérimentation.

Possibilités d'actions



- Secteur sous maîtrise publique // acquisitions foncières
- Secteur de réaménagement avec intervention publique
- Secteur de réaménagement avec cadre réglementaire
- Biens sur le marché privé avec incitations
- Biens sans intérêt
- Bâti à réhabiliter
- Bâti à détruire
- Interrogation sur la démolition

Des îlots à redécouper

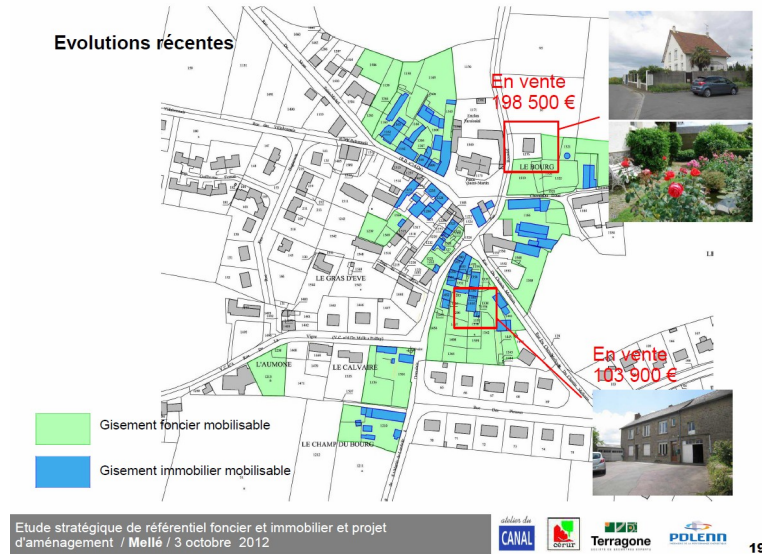
Secteur à réinterroger

CRITERES \ ILOTS	1	2	3	4	5	6	7	8	9
SYNTHESE DES PRIORITES	+	+	/	/	/	++	-	--	--

Etude stratégique de référentiel foncier et immobilier et projet d'aménagement / Mellé / 3 octobre 2012



- Le bureau d'étude Atelier du canal a aussi recensé les prix de référence des dernières ventes du marché immobilier et foncier sur les deux secteurs d'études.



Enseignements

- A Mellé, le diagnostic du gisement foncier et immobilier a recensé la possibilité de 200 ans de politique de rénovation !
- A Josselin, on a énuméré 212 bâtiments sur une surface foncière globale de 14 hectares.
- La présence des élus a permis d'ajuster la réalité du marché (valeur des biens vendus et du prix réellement acheté), et du délai de vente.

Point de vue du CETE

- Une validation par les élus du recensement des biens mobilisables est à prévoir. Ils ont une connaissance du terrain, des actualités de mutations des biens, des projets à venir.
- La définition et la hiérarchisation des critères de priorité d'intervention sont à définir en préalable avec les élus, ou le Copil afin d'éviter une remise en cause ultérieure du projet urbain qui découle des ou du secteur priorisé.
- Une attention particulière doit être portée sur la confidentialité des résultats en même temps qu'est organisée une information sur les conditions futures d'intervention. Il s'agit d'une part d'éviter les tentatives de spéculation mais également d'éviter des mutations qui reviendraient à bloquer des secteurs entiers. Dans tous les cas, un suivi très attentif des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) doit être réalisé par la collectivité pour intervenir le cas échéant.

➤ **Première approche énergétique des biens**

Sur le plan de l'évaluation de la performance énergétique des biens identifiés, le bureau d'études thermique a opéré de deux façons, soit à partir de l'obtention de documents type Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), soit le bureau d'études a classé qualitativement le bâti (avec ou sans visite selon possibilité) selon une évaluation de sa date de construction. Ensuite le bureau d'étude a transposé son analyse sur une échelle comparable au modèle de l'étiquette énergie, de A à G permettant ainsi de comparer les bâtiments entre eux. Pour les parcelles non bâties, une analyse en termes d'orientation et d'ensoleillement a été effectuée.

PHASE 2 : IDENTIFICATION DES GRANDS ENJEUX DU TERRITOIRE ET DES GRANDS ELEMENTS DE PROGRAMMATION URBAINE POUR LE SECTEUR

Cette phase a été réalisée en même temps que la phase 1. Son objectif a été d'identifier les besoins du territoire en termes de logements, de commerces et d'équipements et d'aboutir ensuite à une pré-programmation théorique par grands secteurs en fonction des gisements fonciers et immobiliers recensés dans la phase 1.

Pour cette phase, il a été effectué d'abord un portrait du territoire, puis des entretiens avec les acteurs ressources, et enfin un travail en ateliers participatifs (3 séances).

➤ **Portrait du territoire**

Pour réaliser le portrait du territoire, il n'était pas question de refaire un nouveau diagnostic. L'équipe projet CERUR s'est appuyée dans un premier temps sur les différents documents d'urbanisme et de planification existants (PDH, PLU, charte, projet de territoire...), de quelques études spécifiques d'organismes publics sur le patrimoine, sur l'habitat, ou encore de documents d'études sur la performance énergétique des bâtiments (CAUE, ODESCA, ADEME...). Puis, dans un deuxième temps, l'idée a été de partager, faire réagir, par leur connaissance du territoire, les différents partenaires du Copil.

Pour exemple, le portrait territorial de Josselin a mis en avant les points suivants :

- le parc vacant continue de progresser malgré une reprise démographique,
- aucune pression de la demande sur le parc existant,
- existence d'une concurrence territoriale de l'habitat jusqu'à l'échelle des quartiers,
- tout profil confondu a une enveloppe financière inférieure à 100 000 euros pour l'accession à la propriété.

Les pistes proposées ont été :

1. d'intégrer les dynamiques du bassin de vie dans le portrait du territoire étudié afin de connaître la pertinence ou non d'intervenir sur ce territoire,
2. d'avoir une stratégie communale cohérente à la politique territoriale intercommunale (orientations SCOT, PLUI, PDH),
3. d'avoir une connaissance de la représentation de sa population,
4. d'avoir une connaissance de son parc ancien (vacance, typologie),
5. d'avoir une connaissance et une vision des projets communaux en cours.

Les orientations du PDH

Le degré de sensibilité des EPCI aux orientations départementales (Plus le nombre de + est élevé, plus le territoire est concerné)	C.C. de Ploërmel	C.C. de Mauron en Brocéliande	C.C. du Pays de Guer	C.C. du Pays de Josselin	C.C. du Porhoët	C.C. du Val d'Oust et de Lanvaux	Hors EPCI	Pays de Ploërmel
1/ Promouvoir une approche cohérente du développement et de l'aménagement durable								
Organiser le développement de l'habitat	+++	+	++++	+	+	++	++++	+++
2/ Soutenir le développement du parc social								
Accroître le taux de locatifs sociaux (privé et public)	++	+	++	+	+	++	+	++
3/ Renforcer les actions en direction des populations ayant des besoins spécifiques								
Maintenir à domicile les personnes âgées et handicapées	+	++++	+	+++	++++	+++	+	+
Développer l'offre en direction des populations à faibles ressources	++	+++	+	+++	++++	+++	+	+++
4/ Valoriser le parc existant								
Réhabiliter le parc privé	+++	++++	++++	++++	++++	+++	+++	++++
Valoriser le patrimoine social ancien	+++	++++	++	++	++++	+++		++

Etude stratégique de référentiel foncier et immobilier et projet d'aménagement / Josselin / 19 juin 2012



16

Enseignements

- Cette analyse croisée et itérative avec le Copil a montré les divergences et les oppositions d'approche des acteurs.
- La richesse des échanges entre acteurs territoriaux a permis de pointer les problèmes à lever tels que la cohérence de la politique de l'habitat, du commerce sur le territoire, mais aussi de mettre en lumière les opportunités pour réussir la démarche de revitalisation d'un centre-bourg.

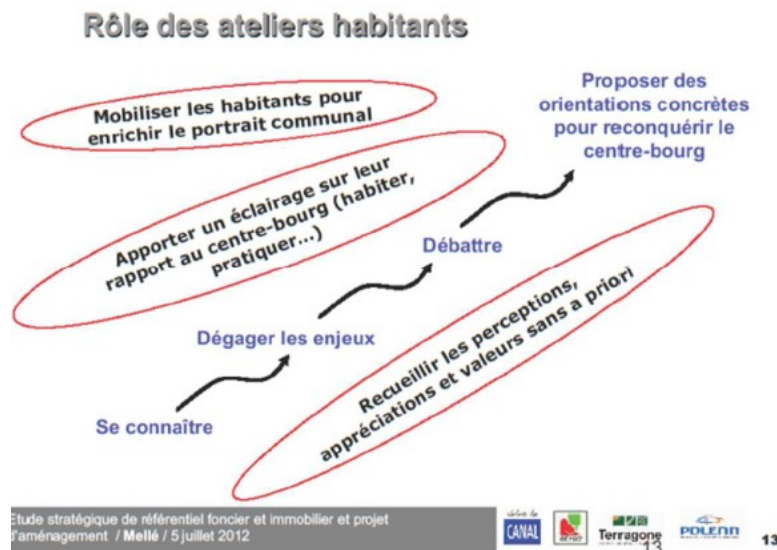
Point de vue du CETE

- La démarche doit chercher à rassembler au maximum les acteurs d'un bassin de vie afin de limiter les effets des concurrences territoriales (ouverture de zones AU pouvant anéantir les efforts de la commune voisine sur son centre-bourg).

➤ **Les entretiens avec les acteurs ressources et la population**

Les entretiens avec les habitants, les acteurs ressources (communaux et intercommunaux), les commerçants ont eu pour objet d'une part, de clarifier et donner une image perçue de la ville, et d'autre part, de mieux comprendre la structure de la ville sous l'angle de sa population. Ces échanges ont permis aussi d'identifier les profils résidents, leur raison d'être là, leurs visions sur le centre-bourg. Ces entretiens ont été réalisés dans le cadre de la mission sociologique.

➤ **Retours sur les ateliers participatifs**



A l'exemple de Josselin, les ateliers participatifs ont été construits autour de 4 axes de travail : l'habitat, les commerces, les équipements et les services, et le dernier sur l'aménagement des espaces publics du centre-bourg. La séance sur l'habitat a montré que si l'on veut préserver la fonction résidentielle en centre-bourg, il faut proposer une certaine qualité de vie. C'est à dire un minimum de fonction économique et particulièrement une offre commerciale « de base », de proximité et surtout complémentaire à l'offre du territoire. Cette même population souhaite aussi fréquenter les zones commerciales extérieures.

Il a été question de cadre de vie urbain à adapter à son époque, aux nouveaux modes de vie. C'est à dire avoir du stationnement de proximité, améliorer l'accessibilité pour tous que ce soit dans le logement (allier maisons anciennes et pratiques contemporaines) mais aussi dans la ville, de répondre à une demande de jardin privatif, de technologie (internet), avoir des logements économes en énergie, sans oublier une offre de nouveaux équipements culturels contemporains.

Côté espaces publics, il a été soulevé la nécessité de requalifier certains espaces publics afin d'impulser une nouvelle dynamique du centre-bourg, source de fréquentation, d'appropriation par la population.

Il est également ressorti des réticences pour vivre et travailler dans du bâti ancien, même si le logement ancien attire toujours, du fait des contraintes et des servitudes patrimoniales. Le manque de visibilité sur les travaux à engager et l'impossibilité d'évaluer dans le temps

l'ampleur des travaux et leur coût sont les arguments les plus fréquents.

Enfin, d'une façon plus globale, il a pu être constaté que l'attractivité d'une commune ne dépend pas seulement de sa localisation géographique mais aussi de son image, que ce soit sur le plan économique ou sur le plan sociétal (équipement, activités intergénérationnelles) d'où l'importance de son identité et de son projet de ville, de vie !

Atelier 3 : Entre rêve et réalité quels possibles ?

Pour les habitants du bourg

Les conditions pour y rester :

- Garder son emploi
- Avoir un jardin
- Être propriétaire de sa maison
- Une surface de terrain conséquente
- Un voisinage proche pour les enfants
- Des voisins pour éviter l'isolement
- Un beau cadre de vie
- Des rencontres, une convivialité quotidienne

Ce qui m'en ferait partir :

- Se retrouver seul
- Perdre la vitalité associative
- L'évolution du voisinage (bruyant, perturbant)
- Le vieillissement, le handicap
- Le changement de travail (éloignement)

Pour les habitants en campagne

Si vous deviez changer de logement que choisiriez-vous ?

Réponse des actifs :

- Logement ancien à rénover ou rénové
- Une maison avec du cachet
- La luminosité
- Un grand jardin pour potager (mais trop grand), pelouse, plantations d'agrément
- Une grande pièce de vie
- Environnement arboré, chant des oiseaux
- Pas de maisons mitoyennes pour préserver espace vital et tranquillité

Réponses des retraités :

- Maison avec accès de plain-pied
- Garages ou annexes pour bricolage, voiture et stockage bois
- Cabanon de jardin
- Petit jardin 400 m² moitié potager / pelouse et plus grand si arbres fruitiers
- Du neuf pour l'habitat car moins de contraintes

Atelier 3 : Entre rêve et réalité quels possibles ?

Propositions des habitants pour le centre-bourg

Sur les espaces publics

- Aérer le bourg dans les parties inoccupées, si besoin démolir une maison
- Pouvoir regrouper le stationnement dans le cœur d'îlot si pas d'espace suffisant sur les parcelles individuelles
- Élargir les trottoirs pour faciliter le passage des personnes âgées et des poussettes notamment devant les commerces
- Revoir et réaménager les toilettes publiques
- Aller plus loin dans les actions de valorisation du bourg qui font l'image de Mellé aujourd'hui

Sur l'habitat ancien

- Adapter les maisons anciennes aux modes de vie actuels
- Pouvoir construire dans les dents creuses

Autres idées

- Le château d'eau n'a plus d'usage: possibilité d'aménager un mur d'escalade sur sa paroi
- Utiliser la salle de restaurant de Mellouën pour des activités de loisirs pour les personnes âgées et les jeunes. Volonté de la gérante de s'investir dans ce type de projet.

Enseignements

- Les ateliers participatifs ont contribué à mieux comprendre l'image et la structure de la ville (polarité, entité urbaine, les lieux d'échanges, lieux institutionnels).
- Intérêt des regards croisés sur la politique d'aménagement du territoire (population, acteurs ressources, élus).

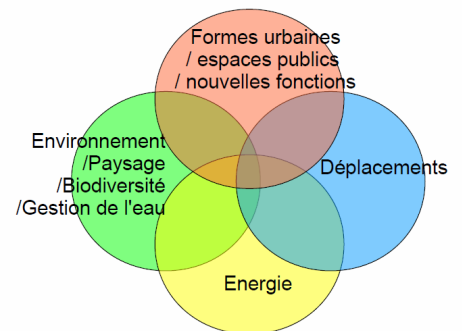
Point de vue du CETE

- La stratégie portée par les élus pour le centre-bourg doit se décliner finement avec les habitants (manière de vivre, vision du territoire) tout en s'appuyant sur l'expertise de professionnels.
- Bien intégrer les ateliers dans le processus de la démarche et du projet (prise en compte des réflexions, retour sur les suites données).
- Absence d'élus en séance pour libérer la parole aux usagers.
- Maintenir des ateliers semi-guidés (atelier sous forme de questionnement).
- Vigilance sur la taille et la composition de l'atelier (problème gestion du temps et de l'animation, reflets de la population).

➤ **Identification des enjeux du territoire (ex Josselin)**

L'identification des enjeux du territoire a été établie progressivement au fur à mesure du travail effectué :

- sur le portrait de territoire,
- aux ateliers participatifs où les enjeux d'aménagement ont été abordés par petits groupes et sous l'angle du développement durable à travers quatre grands thèmes : urbain, déplacement, environnement et de l'énergie,
- des retours des entretiens avec les acteurs locaux et la population.



source Atelier du Canal

Il en a découlé un bilan contrasté précisant que les politiques d'aménagement actuelles de la commune sont dans une configuration de ville musée avec une activité commerciale et un développement résidentiel plutôt en périphérie. Ce constat a permis d'imaginer trois scénarios pour le devenir de la commune où la collectivité a du se positionner. La collectivité s'est orientée vers la solution « centre-ville habité », la plus favorable à une revitalisation de son centre-bourg.



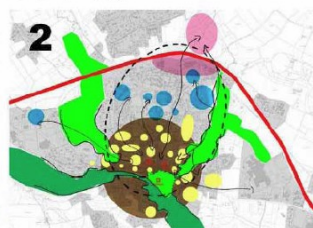
Les enjeux urbains

Scénario 1 : le centre-ville musée
(hébergement et animation touristiques, artisans d'arts)
Développement de la ville en périphérie



centre-ville musée

Scénario 2 : le centre-ville résidentiel en lien avec les services de la périphérie



centre-ville résidentiel

Scénario 3 : le centre-ville habité avec des équipements publics recentrés



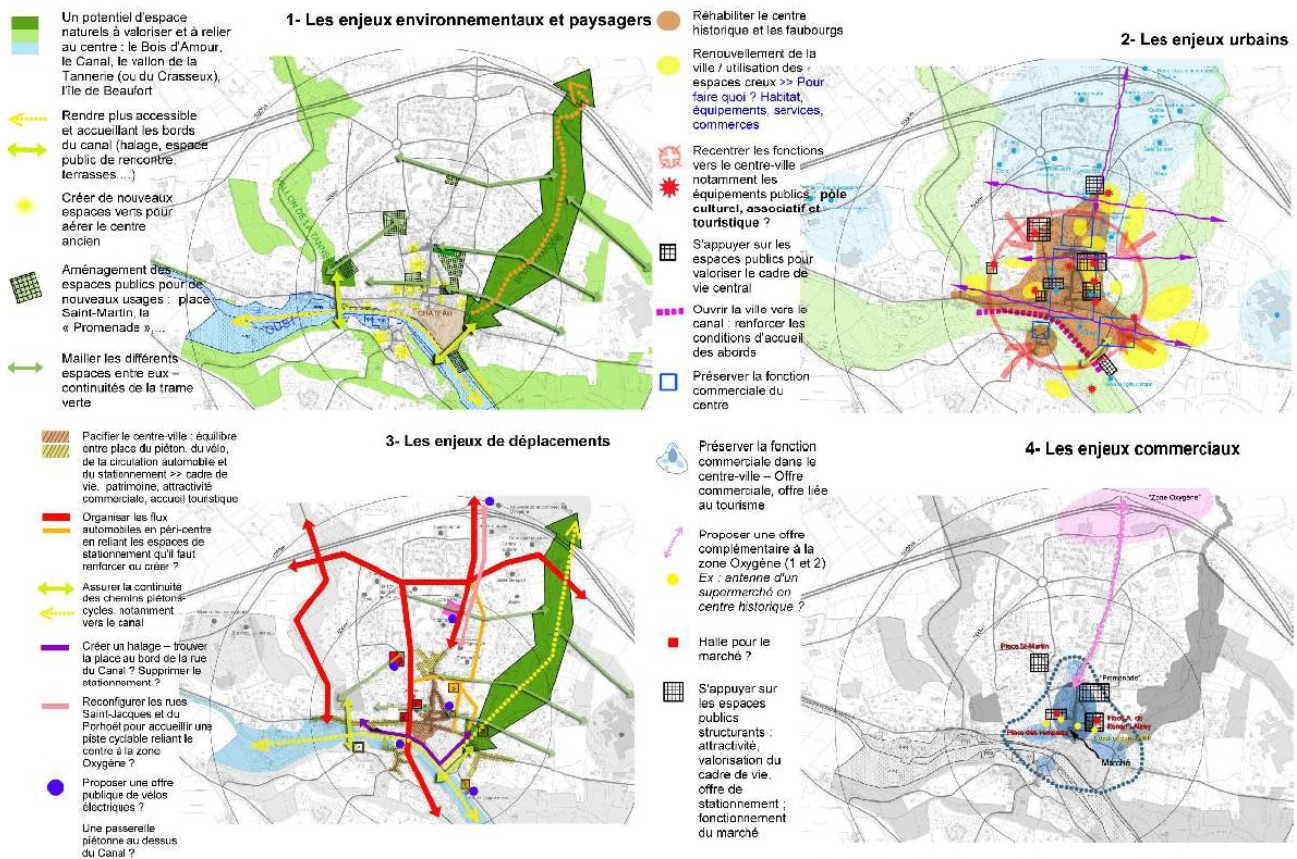
centre-ville habité

Source: Atelier du Canal

26

Ce choix de scénario a donné lieu à un approfondissement des enjeux urbains et les principales orientations décidées pour favoriser la redynamisation du centre-bourg ont été :

- de valoriser le potentiel des espaces naturels et de son accessibilité avec le centre-bourg,
- d'améliorer ou / et créer des espaces publics à vocation d'usages nouveaux,
- de recentrer des fonctions vers le centre-ville notamment les équipements (pôle culturel, touristique et associatif),
- la volonté de s'appuyer sur l'attractivité des espaces publics pour développer une offre commerciale, voir complémentaire à l'existant,
- de proposer un centre-ville équilibré et pacifié (circulation et stationnement voiture, piéton).

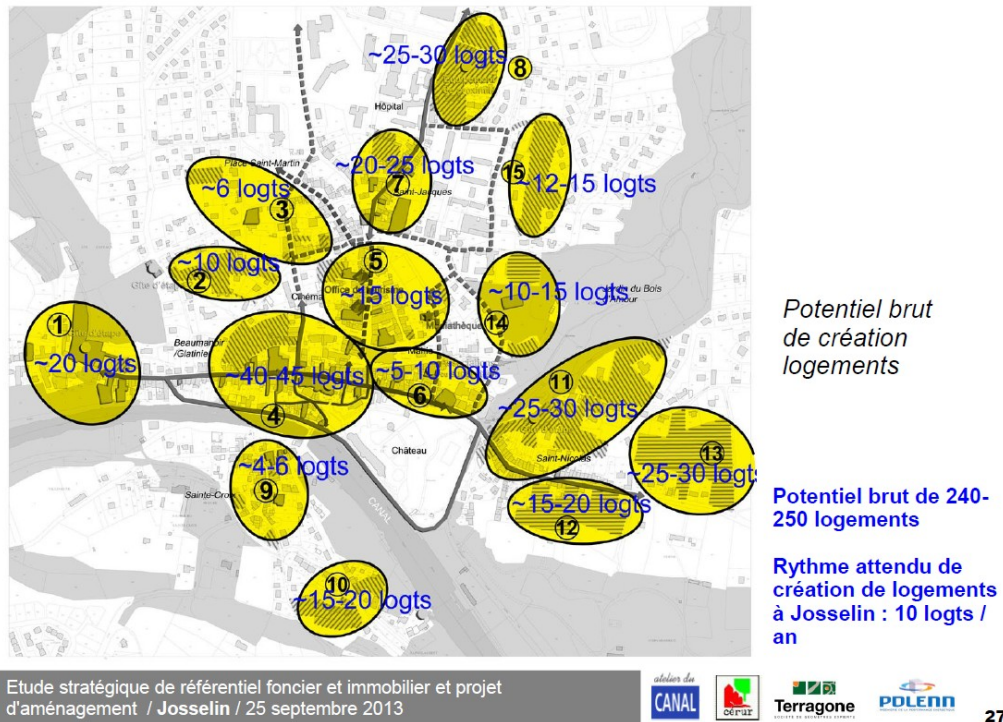
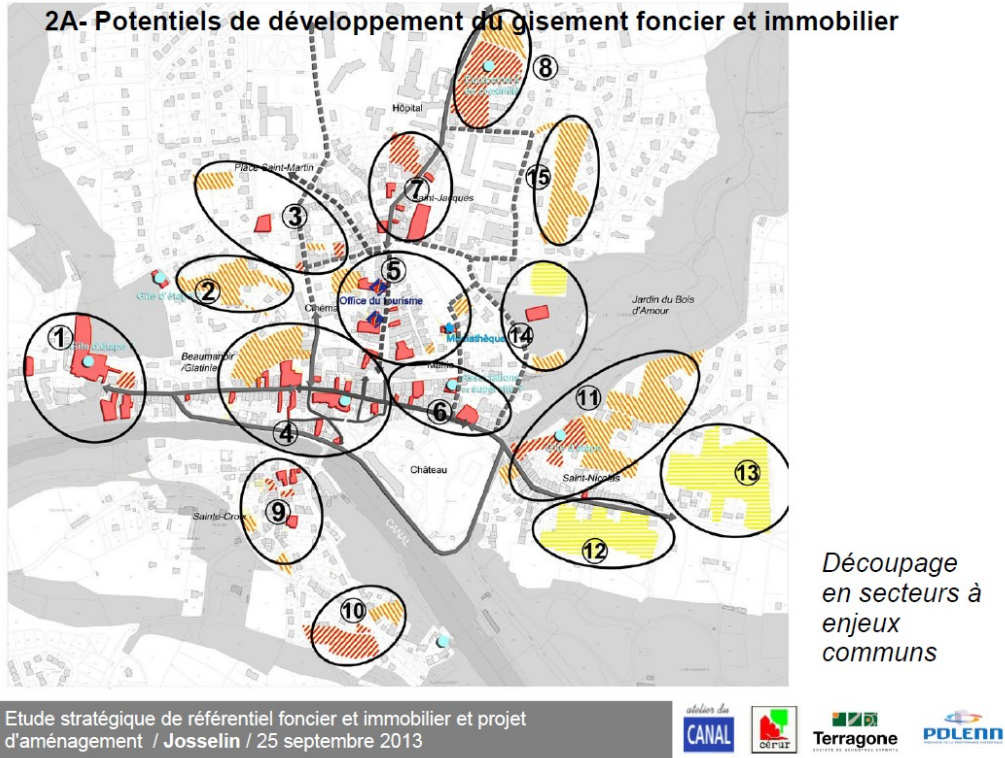


Etude stratégique de référentiel foncier et immobilier et projet d'aménagement / Josselin / 07 février 2013



➤ **Priorisation des secteurs selon leur intérêt urbain**

Au vu du gisement important, l'atelier du canal a montré les possibilités multiples d'intervention réparties sur 13 secteurs.



Enseignements

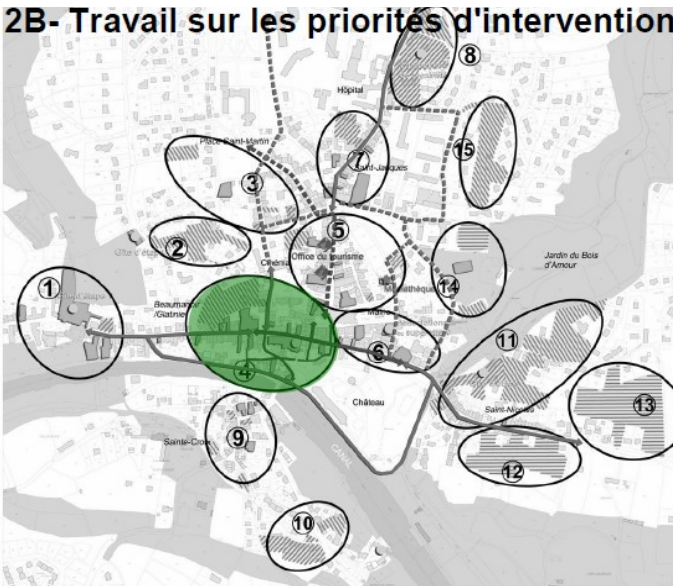
- La capacité de développement du centre ville de Josselin est chiffrée autour de 250 logements ce qui permet amplement de répondre aux objectifs du PLH, et au rythme actuel de construction de logements (10 logts/an) pour les années à venir. Ce constat confirme la nécessité de freiner la possible réalisation des 300 logements dans les zones à urbaniser en périphérie.

Le recadrage de la méthodologie a permis de prioriser l'intervention sur les secteurs.

Pour rappel, les 3 critères ont été :

1. le potentiel d'aménagement / difficulté de mise en oeuvre (réglementation urbaine, configuration du site, accessibilité, sécurité, ensoleillement, densité)
2. Urgences d'actions (vétusté = urgent, vacance = assez urgent, espaces non bâti = non urgent)
3. Approche sensible (intérêt urbain : si structurant ++, intérêt patrimonial du + grand au - grand)

2B- Travail sur les priorités d'interventions



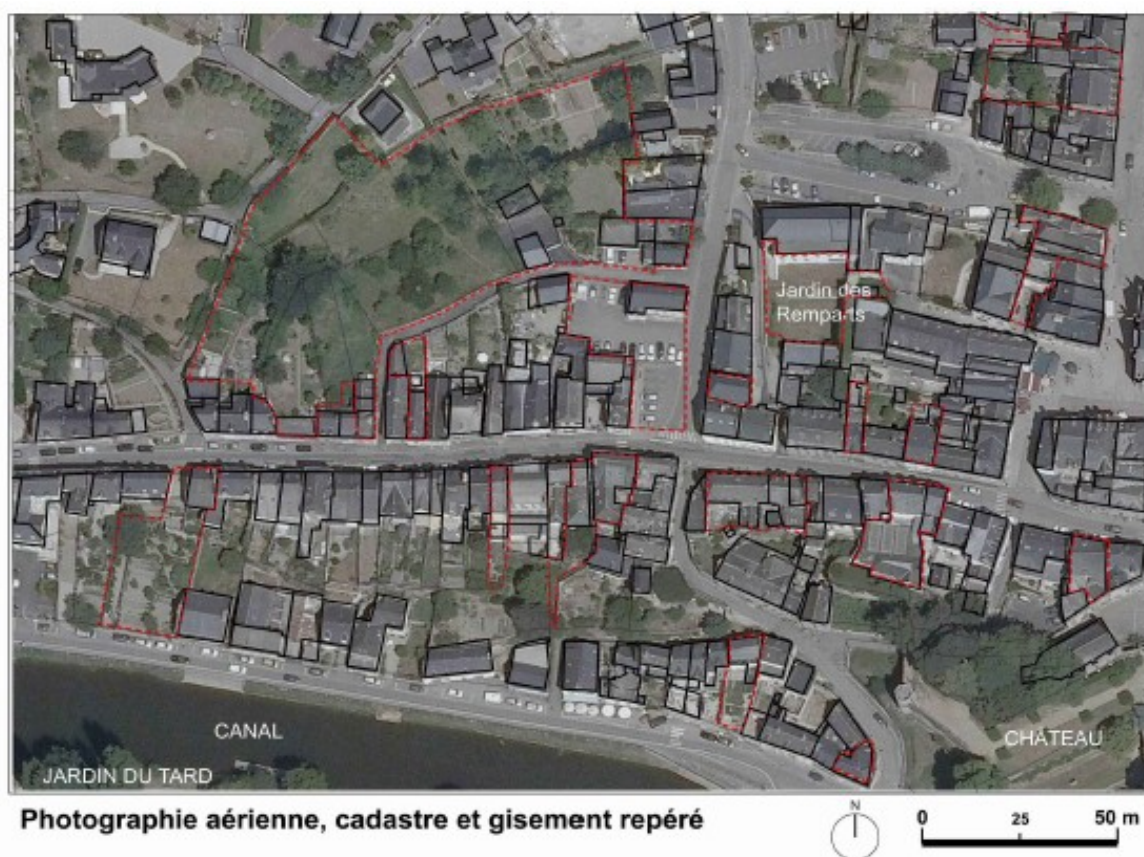
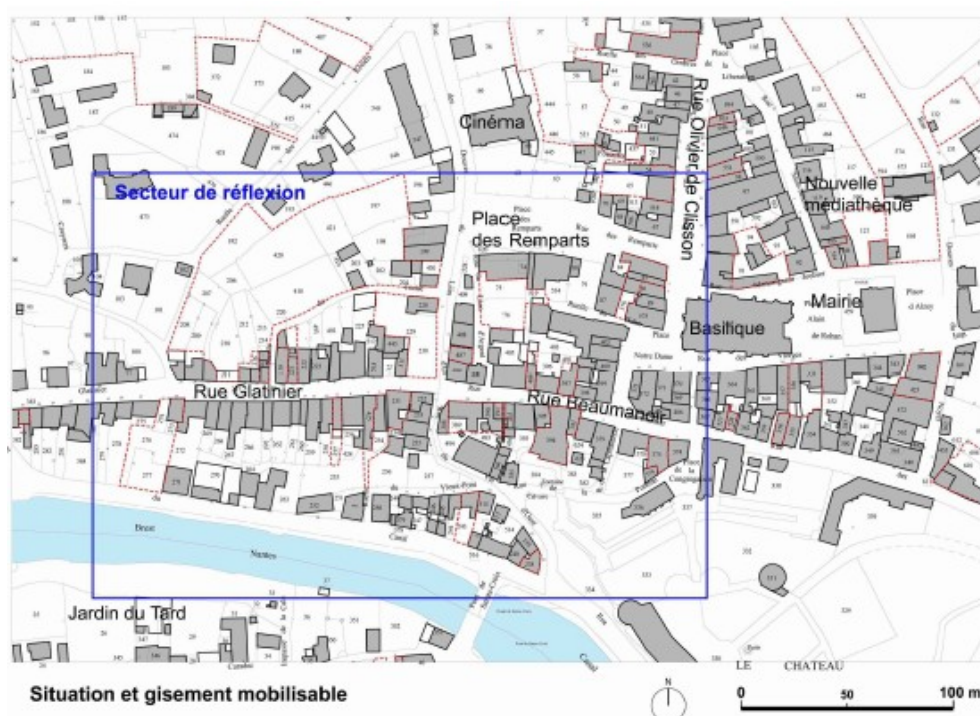
Le secteur prioritaire : urgence d'action, intérêt patrimonial et urbain, et potentiel important de création de nouveaux logements (nombre et surface des bâtiments à réhabiliter, constructions neuves sur le plateau,...)

Enjeux : intervention publique concertée et solidaire, opération d'aménagement d'ensemble, intervention EPF

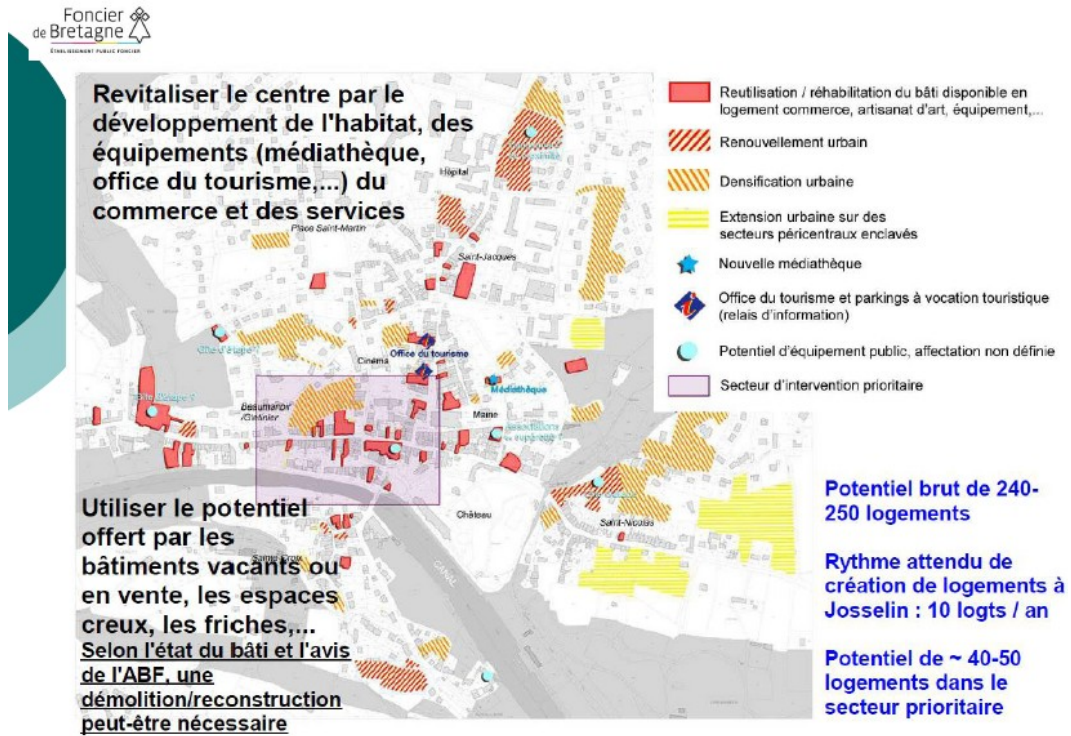
40-45 logements
Réhabilitation
Densification
Renouvellement urbain
Nouveaux stationnements rue des Douves du Lion d'Or

CRITERES \ ILOTS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Bilan potentiel d'aménagement // difficultés pressenties de mise en oeuvre	Yellow	Green	Orange	Yellow	Orange	Orange	Orange	Yellow	Orange	Yellow	Yellow	Green	Green	Orange	Green
Urgence d'action	Green	Orange	Orange	Green	Green	Green	Green	Yellow	Yellow	Yellow	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Synthèse intérêt urbain/intérêt patrimonial	Yellow	Yellow	Orange	Green	Green	Green	Green	Yellow	Yellow	Orange	Green	Orange	Orange	Orange	Orange
SYNTHESE DES PRIORITES	+	/	--	++	+	+	+	/	o	o	/	o	o	--	o

- Au final, le choix s'est porté sur le secteur 4 pour des raisons de tension importante sur le logement locatif, de sa situation qui lui donne une capacité d'attractivité et bien évidemment par son caractère patrimonial qui peut contribuer à l'effet « coup de cœur » d'après le Maire.



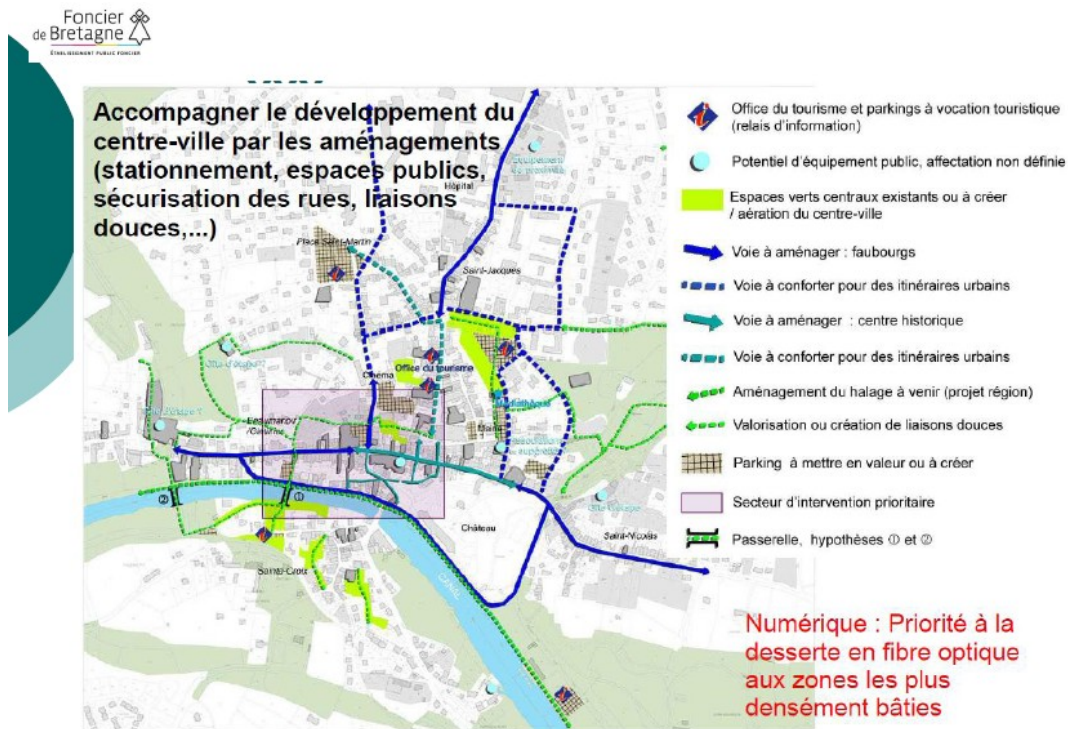
➤ Il en a découlé 3 orientations majeures sur le secteur 4



Source: Atelier du Canal / Cérur / Terragone / Polenn

EPF - COPIL du 24 juin 2013

24



Source: Atelier du Canal / Cérur / Terragone / Polenn

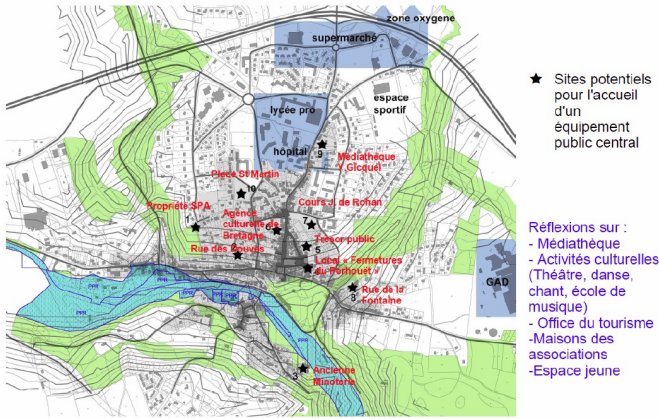
EPF - COPIL du 24 juin 2013

25

➤ **Réflexions sur quel(s) équipement(s) accueillir en centre-bourg (ex Josselin)**

L'atelier du canal a recensé les équipements existants et en même temps, a identifié les sites potentiels (foncier ou biens immobilier existants) pour l'accueil d'un équipement public en centre-bourg.

1- Les enjeux urbains : réflexion sur les équipements

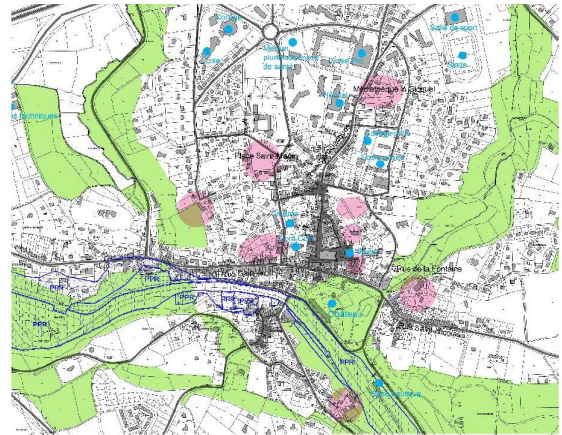


Etude stratégique de référentiel foncier et immobilier et projet d'aménagement / Josselin / 8 novembre 2012



Des sites potentiels ou d'autres ?

Travail de groupes

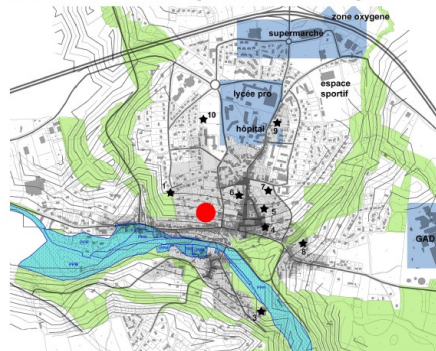


Etude stratégique de référentiel foncier et immobilier et projet d'aménagement / Josselin / 07 février 2013



Des fiches annexes par site ont été conçues afin de voir les atouts et les contraintes de chacun pour recevoir un éventuel équipement. Ce travail amont de l'atelier du canal a ensuite été mis à débat en atelier afin de demander « quels équipements pour ce centre-ville habité » à partir d'une grille d'analyse (cf ci-dessous) pour arriver à une proposition d'équipements ou de sites potentiels. Ce travail a servi de réflexion et d'aide à la décision aux élus pour recentrer les équipements culturels et touristiques.

Site 2 – Jardins / place des Remparts



ATOUTS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none"> - proximité du centre-ville - potentiel constructible important - versant exposé sud - potentiel d'espace public et de parking si reconfiguration de l'espace en façade de la rue des Douves - Vues vers le canal 	<ul style="list-style-type: none"> - Relief complexe et pentes importantes - Accès routiers très contraints en profondeur - Façade bâtie rue des Douves empêchant un lien avec la place des Remparts

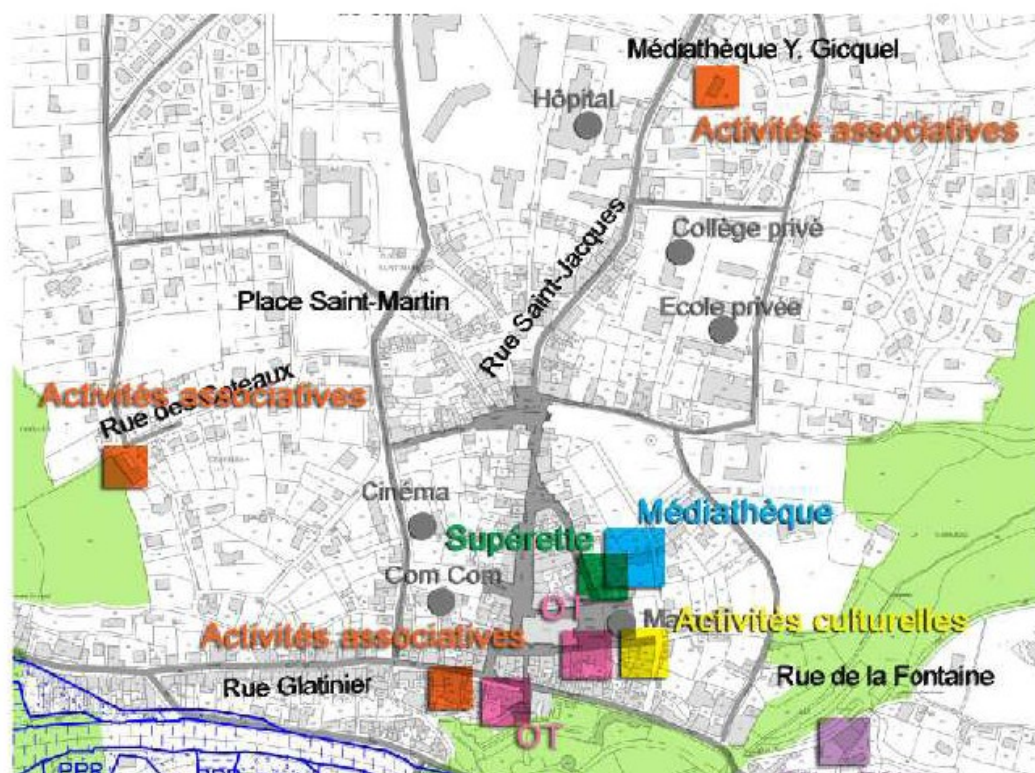


Etude stratégique de référentiel foncier et immobilier et projet d'aménagement / Josselin / 30 novembre 2012



Equipements	Hierarchie estimée 1-Prioritaire, 2-A envisager à moyen terme, 3-Sans caractère d'urgence	Site proposé : nom de rue, lieu-dit,... + POST IT SUR LA CARTE JOINTE	Atouts ++	Contraintes --	Informations à donner
Médiathèque M	G1 : /	a. Ex Trésor public			
	G2 : 1	a. Ex Trésor public b. Parking de la Promenade	a. Lien avec square b. Bâti existant + position très centrale	a. Construction neuve + suppression de places de stationnement b. Superficie + suppression de places de stationnement	
	G3 : /	c. Accolé au cinéma (parking)			
	G4 : 1	a. Ex Trésor public	Offre de stationnement existante		
	G5 : 1	a. Ex Trésor public	Centre-ville + stationnement + surface	Aménagements à prévoir + éloignement école publique	Plusieurs salles Un espace adulte Un espace jeunesse
Elus (le 30 nov 2012) : 2	a. Ex Trésor public d. Renforcement médiathèque actuelle e. Fermetures du Porhoët				

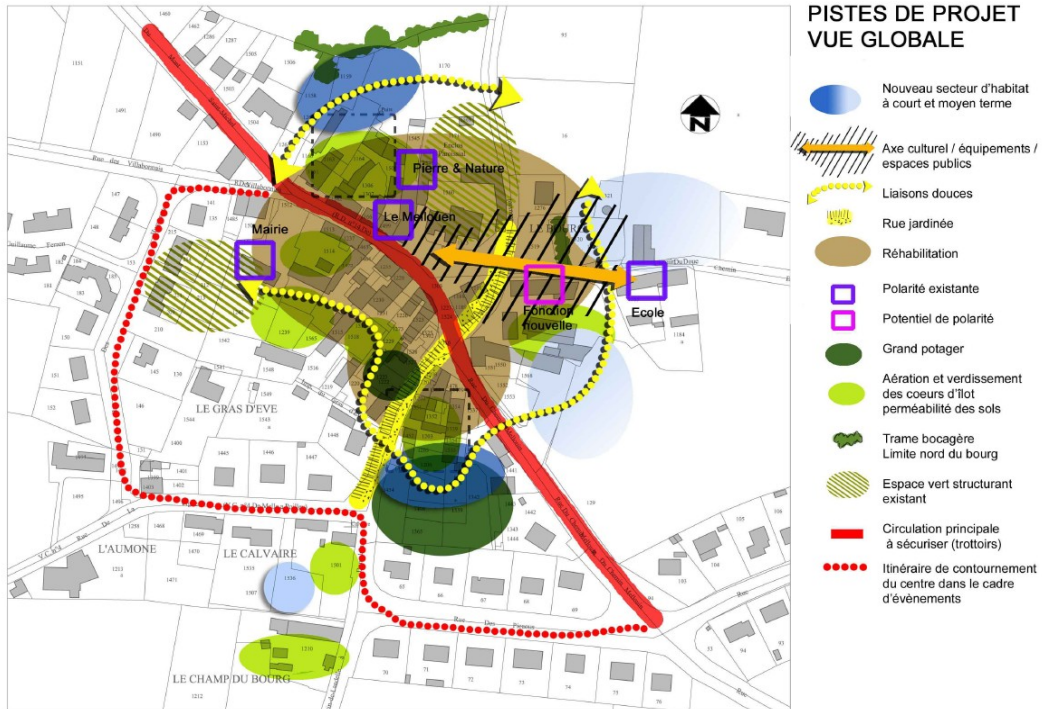
grille d'analyse



proposition des sites équipements

➤ **Les projets urbains**

A Mellé, les piste de projet sont plus globales et finalement se sont orientées autour du développement d'un axe culturel, de la création d'une ambiance de rue jardinée, du développement de l'activité artisanale d'art et dans une optique de secteur d'habitat densifié.



Etude stratégique de référentiel foncier et immobilier et projet d'aménagement / Mellé / 20 décembre 2012

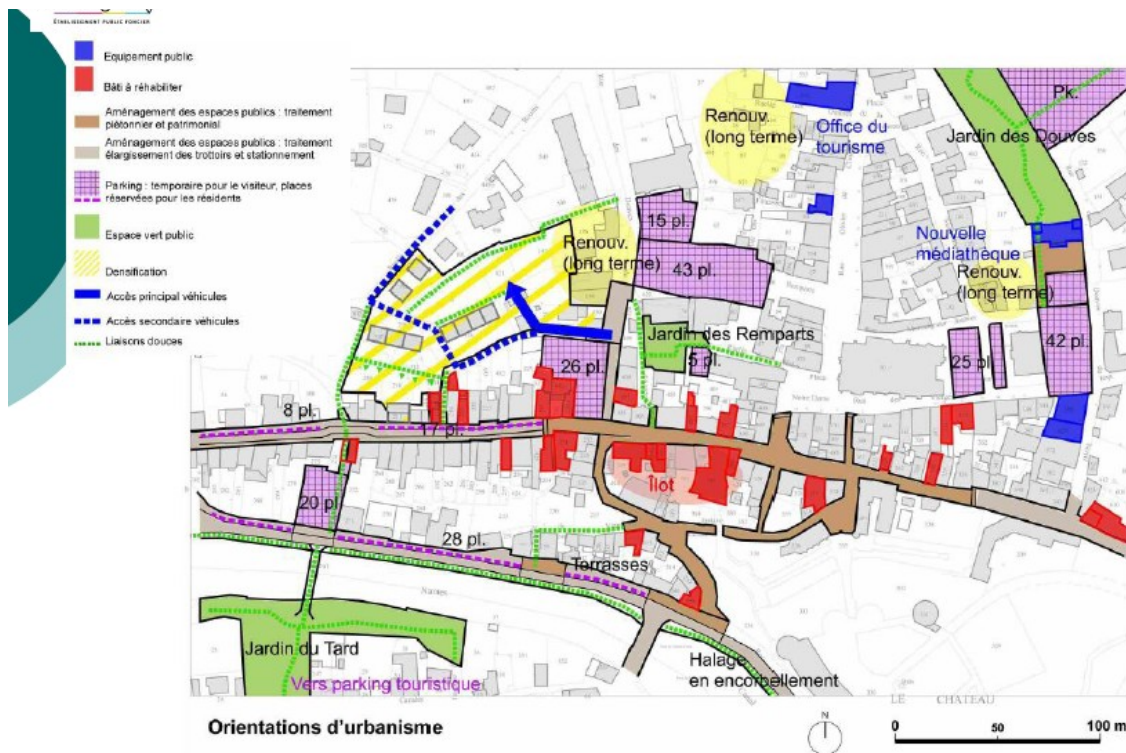


Mellé - Projet urbain (source atelier du canal)

A Josselin, les objectifs du projet urbain sont :

- de reconfigurer la rue Glatinier / Beaumanoir afin de la rendre plus accessible aux piétons tout en conservant le stationnement et en valorisant son front bâti (rénovation bâti),
- de réaliser la nouvelle médiathèque,
- de renforcer les espaces publics (stationnement, jardins publics, continuité piétonne),
- de réaliser l'opération mixte.

Esquisse du projet pour le secteur Beaumanoir/Glatinier



Source:
Atelier du Canal / Cézur / Terragone / Polenn

EPF - COPIL du 24 juin 2013

29

Enseignements

- Intérêt des regards croisés sur la politique d'aménagement du territoire (population, acteurs ressources, élus)
- Intérêt de scénarii contrastés entre le « laisser faire » et le « volontariste ». Ceux-ci amènent à interroger les élus sur leurs orientations en matière de politique d'aménagement en faveur de la revitalisation d'un centre-bourg. Ce choix n'est pas simple dans un contexte territorial économique parfois fragile.
- Les ateliers participatifs ont permis d'enrichir le projet urbain.
- Le projet urbain exprime les interventions nécessaires sur la requalification des espaces publics dont les espaces de stationnements pour les riverains et les liaisons piétonnes (projection d'une traversée du canal), en complément de la requalification du bâti existant (densification d'ilot).

Point de vue du CETE

- Importance du temps pour permettre la maturation du projet par les élus, d'autant plus si le projet exige d'engager une nouvelle politique territoriale.
- Une validation du conseil municipal est essentiel pour engager une telle politique urbaine.
- La stratégie d'intervention sur le centre-bourg doit chercher à s'intégrer plus largement dans une stratégie territoriale de développement durable.

➤ Identification d'une pré-programmation urbaine théorique

Les pistes de travail pour la pré-programmation théorique ont été construites sur la base du portrait de territoire, des travaux des ateliers participatifs, des entretiens (acteurs et population), de l'étude sociologique. Mais aussi des échanges en Copil et Cotech qui ont soulevés, identifiés, mis en débat de nombreuses questions sur les thèmes du logement, du commerces et des services, des équipements et enfin sur les espaces publics dans l'optique de répondre aux enjeux du territoire, et plus spécifiquement à la démarche engagée.

L'ensemble de cette production a permis d'établir un véritable « cahier des charges » pour l'urbanisme. Cette liste exhaustive est mise en annexe car elle est le fruit des nombreux échanges des différents comités de pilotage et techniques.

Pour exemple, le portrait du territoire de Josselin a permis de mieux connaître le contexte de marché de l'habitat, à savoir :

- ➔ un marché de l'habitat fragile qui se reflète par la vacance des logements toujours en hausse,
- ➔ un marché de l'habitat actuel axé sur l'extension, malheureusement favorisé par la disponibilité de zone à urbaniser (53 ha),
- ➔ l'existence réelle d'une concurrence territoriale de l'habitat très forte et à différentes échelles (inter-quartier, intercommunale, bassin de vie).

Il a aussi permis d'identifier les besoins potentiels en logement :

- ➔ sur le logement social, où il y a une demande pour les personnes âgées recherchant la proximité des services, mais aussi de maison individuelle avec jardin pour les jeunes ménages ou petites familles pour répondre à de nouveaux modes de vie,
- ➔ sur le locatif privé pour un profil citadin (jeunes couples, personnes âgées) avec un budget mensuel de 300 à 380 euros,
- ➔ et enfin en accession avec un budget inférieur à 100 000 euros.

Habitat : reprise de bâti existant

- Plus qu'une programmation pluri-annuelle, tester une opération pilote de 6 logements (éventuellement multisite) ciblant des petits ménages (personnes seules, couples, petites

Habitat : construction neuve

- Viser un objectif de 10 logements par an en moyenne, soit 60 logements sur 6 ans

Statut	Typologie	Gamme de prix	Forme urbaine
Accession à la propriété (40 logements)	10 T4, 30 T5 (par an : 1-2 T4, 5 T5)	100 – 150 K€	Individuel / individuel groupé
Locatif privé (10 logements)	3 T2, 4 T3, 3 T4	Loyer : < 500 €	Individuel groupé / petit collectif accessible PMR (6-8 logts)
Locatif social (10 logements)	1 T2, 4 T3, 3 T4, 2 T5	6 PLUS – 6 PLAI	Individuel groupé / petit collectif
TOTAL (60 logements / 6 ans)	4 T2 8 T3 16 T4 32 T5		

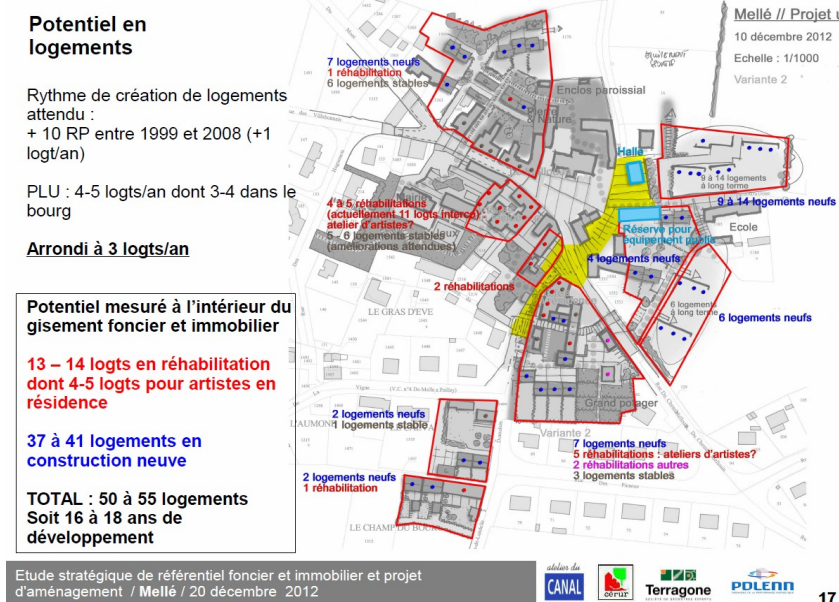
Enseignements

- Il en a découlé la proposition d'une réalisation mixte comprenant des logements réhabilités ciblant des petits ménages couplés à des constructions neuves afin de rendre l'opération financièrement viable.
- Cet aménagement devrait relancer le quartier environnant.

Point de vue du CETE

- Sur Josselin, la programmation a permis de mettre en regard ce qui existe, ce que la population attend (entretiens, ateliers), ce qui se discute en mairie (opportunité foncière et immobilière, besoins et mutation des équipements), ce que la démarche sollicite (stratégie d'aménagement).
- A ce stade, la réflexion doit aussi porter sur la qualité des espaces publics que ce soit sur le plan de leur polyvalence d'usages, de leur capacité à être des lieux d'animation.
- Une vigilance continue doit être portée à la priorité d'intervention sur le bâti existant (parfois en lien avec une opération neuve).
- Une analyse fine des revenus des ménages ciblés et donc de leurs capacités financières aurait pu être présentée dans un esprit pédagogique et afin de couper court à toutes velléités de spéculations.

A Mellé, l'atelier du canal a élaboré une esquisse d'aménagement ce qui a permis d'estimer le potentiel en logements à réhabiliter. Il a été chiffré à 13 -14 logements et aussi une possibilité de créer 37 à 41 logements en construction neuve sans consommation des terres agricoles. Mellé a donc une possibilité de se développer sur 20 ans au rythme affiché au PLU (3 logts / an) sachant que depuis ces 10 dernières années il y a eu en moyenne 1 logt / an.



17

Deux autres analyses sont venues compléter le choix du secteur et de sa programmation. La première concerne une évaluation des échéanciers des opérations par secteur au regard des objectifs du PLU et le second, au regard de sa faisabilité foncière (statut d'occupation) et financière.

Échéancier // Valeurs brutes

à 3 logements / an



Etude stratégique de référentiel foncier et immobilier et projet d'aménagement / Mellé / 20 décembre 2012

CANAL, TERRAGONE, POLENN

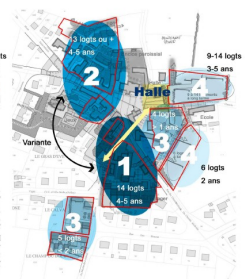
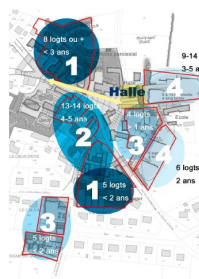
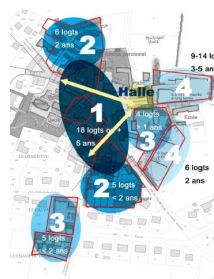
18

Échéancier // Scénarios possibles

1- La réhabilitation favorisée à court terme

2- La construction neuve favorisée à court terme

3- Mixité réhabilitation/construction neuve en favorisant la rénovation par îlot



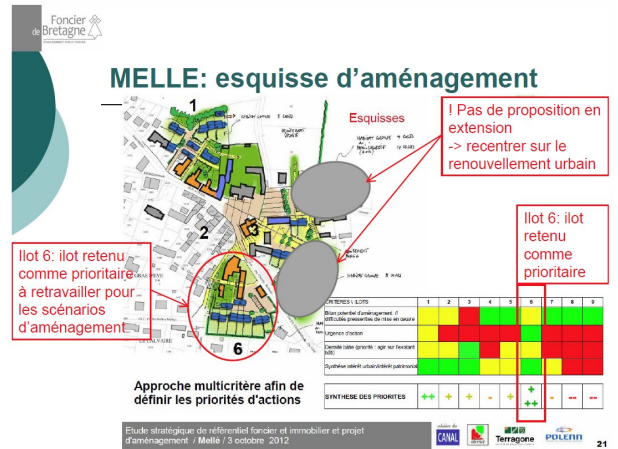
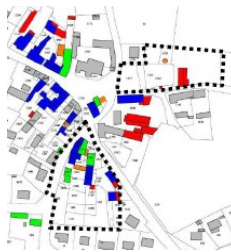
aide l'émergence d'un projet communal issus des ateliers

Etude stratégique de référentiel foncier et immobilier et projet d'aménagement / Mellé / 20 décembre 2012

CANAL, TERRAGONE, POLENN

19

Suite à l'approche multi-critères pour définir les priorités d'actions, le projet opérationnel a été orienté vers une opération mixte sur le secteur 6. Il concentrait le maximum de vacance et est situé géographiquement à une position stratégique dans le projet urbain. Suite à une décision des élus, le projet urbain comprendra un second secteur prioritaire celui du château d'eau.



Enseignements

- Dresser un état des lieux prospectif des besoins en matière de logement (type, public, budget, configuration, financement...), d'équipements et de services, de commerces, et d'espaces publics.
- Faire l'adéquation entre politique urbaine globale et projet de revitalisation des centres-bourgs.
- Avoir une approche financière globale du projet de revitalisation au lieu de résonner bâtiment par bâtiment. Les interventions « simples » peuvent équilibrer les opérations complexes.

Point de vue du CETE






- Faire le lien avec les projets existants ou à venir (périmètre d'influence à définir selon les thématiques abordées)
- L'étape de programmation est essentielle. Il s'agit d'offrir des biens adaptés et accessibles à la population ciblée dans le cadre d'un projet urbain et d'un projet de vie au sein du bourg.

IDENTIFICATION D'UNE PROPOSITION D'AMENAGEMENT ET DEFINITION DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES.

➤ Mellé : Esquisse d'aménagement de 3 biens sur le secteur 6

Il est envisagé une opération mixte comprenant 5 logements neufs (T5), 6 réhabilitations (T3 et T5 duplex, 3 T2 expo / vente pour les ateliers artistes), 2 autres réhabilitations pour des usages différents (local potager, salle communale), et le maintien dans l'état de 3 logements.

État projeté îlot 6 Principes

	3 logements réhabilités
	5 logements neufs
	3 ateliers/expo à Rdc
	Locaux communs
	Pas d'intervention



État projeté îlot 6 Plan RDC actuel / projeté



Etude stratégique de référentiel foncier et immobilier et projet d'aménagement / Mellé / 16 mai 2013



Esquisse architecturale

Exemple d'une réhabilitation, d'une création d'extension et d'une construction neuve



Ensemble sélectionné – vue Est



Ensemble sélectionné – vue Sud-Ouest

Etude stratégique de référentiel foncier et immobilier et projet d'aménagement / Mellé / 21 février 2013



Esquisse architecturale

Exemple d'une réhabilitation, d'une création d'extension et d'une construction neuve



EPF - COPIE du 27 mars 2013

source Atelier du Canal

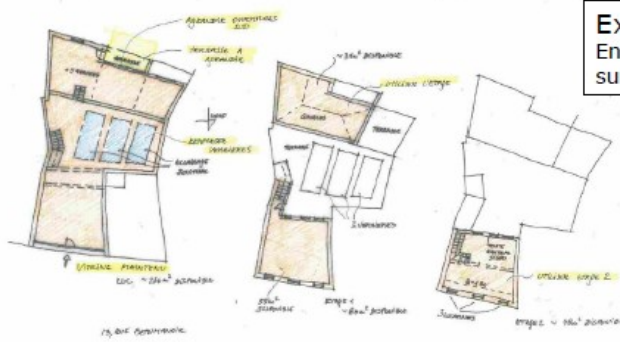
➤ **Josselin : Esquisse architecturale sur 6 biens identifiés**



Esquisse architecturale sur 6 biens identifiés



Exemple n° 1 : maison « Caradec »
En RDC (266 m²) - sur rue avec deux étages (103 m²) et sur cour avec un étage (48 m²)



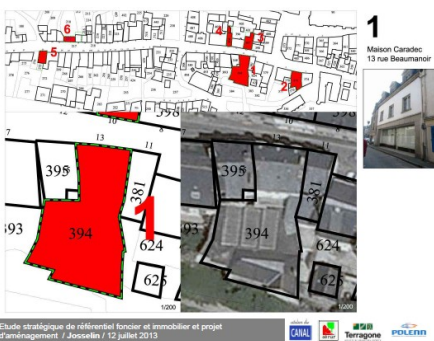
3 scénarios proposés :

- Réhabilitation de l'ensemble -> maison intergénérationnelle ou initiative privée
- Suppression du RDC central et création d'un patio -> même programme
- Démolition du bâtiment central et de celui coté cour -> ouverture au public avec jardin en belvédère

Source : Atelier du Canal / Cérur / Terragone / Polenn

EPF - COPIL du 24 juin 2013

30

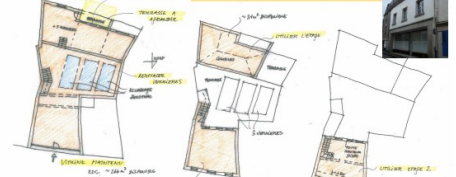


Etat des lieux

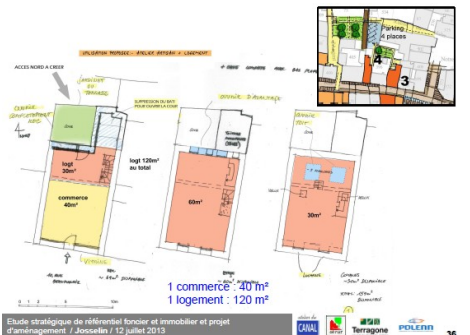
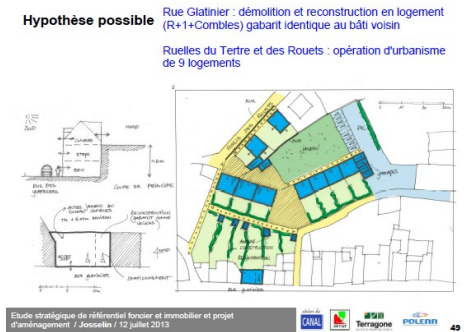
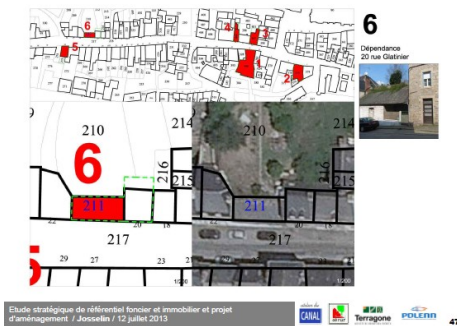


Hypothèses possibles

Pour une maison multigénération ou un collectif d'initiative privée



Hypothèse 1 : maintien de tous les éléments bâtis
Surface disponible de 394 m²
Possibilité de 4 logements (ou 3 logements + 1 commerce) avec des locaux communs
Offre de stationnement en bas de la rue des Douves du Lion d'Or



Enseignements

- Importance de l'état des lieux et de l'esquisse architecturale (support de discussion pour Cotech, faisabilité d'usages...).

Point de vue du CETE

- L'esquisse doit permettre d'aller au-delà de la dimension architecturale du bâti, mais bien au contraire intégrer les dimensions des espaces et fonctions environnantes (espaces publics, équipements, services...).

➤ **Mellé : chiffrage esquisse d'aménagement ilot 6**

MFR – MELLE – AMENAGEMENT ILOT 6							
Régénération de logements – Extension et création de logements neuf							
Aménagement Régénération de locaux communs, ateliers expo							
N°	type	surface	Lots archi, prix M ²	Sous total lots archi HT	Lots fluides, prix M ² Polenn	Sous total lots fluides HT	TOTAL HT
Construction neuve en bois							
N1	T6	110	1 100 €	121 000 €	220 €	24 200 €	145 200 €
N2	T5	100	1 100 €	110 000 €	230 €	23 000 €	133 000 €
N3	T5	100	1 100 €	110 000 €	230 €	23 000 €	133 000 €
N4	T5	100	1 100 €	110 000 €	230 €	23 000 €	133 000 €
N5	T5	105	1 100 €	115 500 €	230 €	24 150 €	139 650 €
N6	Local commun	50	1 100 €	55 000 €			55 000 €
Régénération							
R1	T2 + expo/vente	60	1 200 €	72 000 €	280 €	16 800 €	88 800 €
R2	T3 D + expo vente	100	1 200 €	120 000 €	220 €	22 000 €	142 000 €
R3	T2 + expo/vente	70	1 200 €	84 000 €	280 €	19 600 €	103 600 €
R4	T2 + expo/vente	70	1 200 €	84 000 €	280 €	19 600 €	103 600 €
R5	T2	48	1 200 €	57 600 €	280 €	13 440 €	71 040 €
R6	T4	85	1 200 €	102 000 €	270 €	22 950 €	124 950 €
Régénération + extension bois							
R + E	T5	105	1 200 €	126 000 €	230 €	24 150 €	150 150 €
	extension	13	1 050 €	13 230 €	40 €	504 €	13 734 €
Régénération légère							
RL	Local potager	30,00	800 €	24 000 €			24 000 €

Corrigé le
28 mai 2013

Etude stratégique de référentiel foncier et immobilier et projet d'aménagement / Mellé / 16 mai 2013



Esquisse architecturale
Exemple d'une régénération et d'une création d'extension

Surface de plancher:
- Existant 105 m²
- Extension 13 m²

Coût de régénération : 700 à 800 €/m² ?
dont environ 250 €/m² de rénovation énergétique

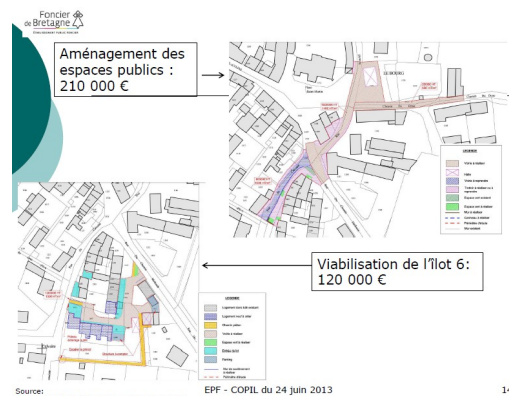
Coût extension : 1050 €/m²

Hypothèse: réduction de 50% des besoins en chauffage après travaux de régénération (passage DPE « E » à « C »)

Coût de fonctionnement annuel (maison de 100m²):

- avant travaux : 1320 € TTC
- après travaux : 857 € TTC

-> réduction de 35 %



➤ **Josselin : chiffrage esquisse architecturale**

Approche financière pour les réhabilitations et les constructions neuves

N°	type	SHAB	Lots archi, prix M²	Sous total lots archi HT	Lots tudes, prix MF Polenn	Sous total lots tudes HT	TOTAL HT
Construction neuve							
6a	T5	113	1 100 €	124 300 €	230 €	25 390 €	150 290 €
6b	T5	96	1 100 €	105 600 €	230 €	22 080 €	127 680 €
6c	T5	96	1 100 €	105 600 €	230 €	22 080 €	127 680 €
6d	T5	96	1 100 €	105 600 €	230 €	22 080 €	127 680 €
6e	T3	68	1 100 €	74 800 €	230 €	15 640 €	90 440 €
6f	T3	68	1 100 €	74 800 €	230 €	15 640 €	90 440 €
6g	T3	68	1 100 €	74 800 €	230 €	15 640 €	90 440 €
6h	T3	68	1 100 €	74 800 €	230 €	15 640 €	90 440 €
6i	T4	79	1 100 €	86 900 €	230 €	18 170 €	105 070 €
6j	T4	79	1 100 €	86 900 €	230 €	18 170 €	105 070 €
Réhabilitation							
1	Logements collectifs et espaces communs	272	1 200 €	326 400 €	280 €	76 160 €	402 560 €
2	Logements et commerce	351	1 200 €	421 200 €	280 €	98 280 €	519 480 €
3	Un logement T5 + boutique	160	1 200 €	192 000 €	280 €	44 800 €	236 800 €
4	Un logement T3D + boutique	105	1 200 €	126 000 €	280 €	29 400 €	155 400 €
5	Atelier artisan, petit musée, passage piéton public	140	1 200 €	168 000 €			168 000 €
	Ou logement	140,00	1 200 €	168 000 €	280 €	39 200 €	207 200 €
	Ou démolition						20 000 €

Etude stratégique de référentiel foncier et immobilier et projet d'aménagement / Josselin / 12 juillet 2013



62

A cela, il faut rajouter les coûts d'aménagement des espaces publics (parking) et de voirie dont entre autre à l'aménagement de la rue de Glatinier.

L'atelier du canal s'est attaché à estimer le projet mixte de renouvellement urbain qui est évalué à environ 935 000 euros.

Enseignements

- Au vu des premières estimations, la commune de Josselin ne souhaite pas s'engager financièrement sans garantie, ni éclairage au delà des 5 ans soutenu par l'EPF. Leur budget est très réduit.

Point de vue du CETE

- Le budget mobilisable par la commune pour le projet urbain doit être déterminé le plus tôt possible afin d'orienter les possibilités d'aménagement.

➤ **Approche énergétique (de l'îlot 6 sur Mellé)**

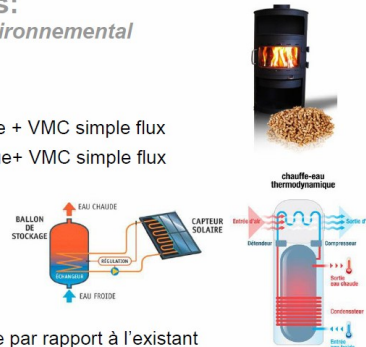
L'objectif a été de proposer des solutions techniques adaptées pour le lot fluide, économiquement viable au regard du projet d'aménagement, de l'impact environnemental et dans une démarche de coût global sur 20 ans.

Solutions techniques proposées:
compromis technique, économique et environnemental

📌 **Constructions neuves**

- 📌 niveau RT 2012
- 📌 Poêle granulés bois + ECS solaire thermique + VMC simple flux
- 📌 Poêle granulés bois + ECS thermodynamique+ VMC simple flux

NB: les solutions poêle bénéficient d'un appoint électrique



📌 **Réhabilitation**

- 📌 Réduction de 50% des besoins en chauffage par rapport à l'existant
- 📌 Poêle granulés bois + ECS solaire thermique + VMC simple flux
- 📌 Poêle granulés bois + ECS thermodynamique+ VMC simple flux
- 📌 Chaufferie mutualisée granulés bois



📌 **Chiffrage de la plus-value pour le passage en VMC double-flux**

Etude stratégique de référentiel foncier et immobilier et projet d'aménagement / Mellé / 16 mai 2013



Evaluation des coûts de travaux des lots fluides par scénario

Investissement couvrant les appareils de production de chaleur pour le chauffage et l'ECS, d'émission et de distribution de la chaleur, l'installation de ventilation, le lot électricité et plomberie sanitaire.

Coût € HT /m²	Construction neuve ossature bois			Extension	Réhabilitation					
	T5	T5	T6		T2	T3	T3	T3	T4	T5
Scénarios	T5	T5	T6		T2	T3	T3	T3	T4	T5
Surface	100 m²	105 m²	110 m²	13 m²	48 m²	60 m²	70 m²	100 m²	85 m²	105 m²
Poêle bois granulés + ECS solaire	240 €	230 €	230 €	40 €	310 €	280 €	250 €	250 €	280 €	240 €
Poêle bois granulés + ballon thermo	220 €	220 €	220 €	40 €	290 €	240 €	210 €	220 €	250 €	220 €
Chaufferie mutualisée granulés				44 €	230 €	210 €	200 €	180 €	200 €	180 €
Coût moyen	230 €	225 €	225 €	42 €	277 €	243 €	220 €	217 €	243 €	213 €
Plus-value VMC Double Flux	55 €	55 €	54 €	- €	43 €	47 €	49 €	49 €	47 €	50 €

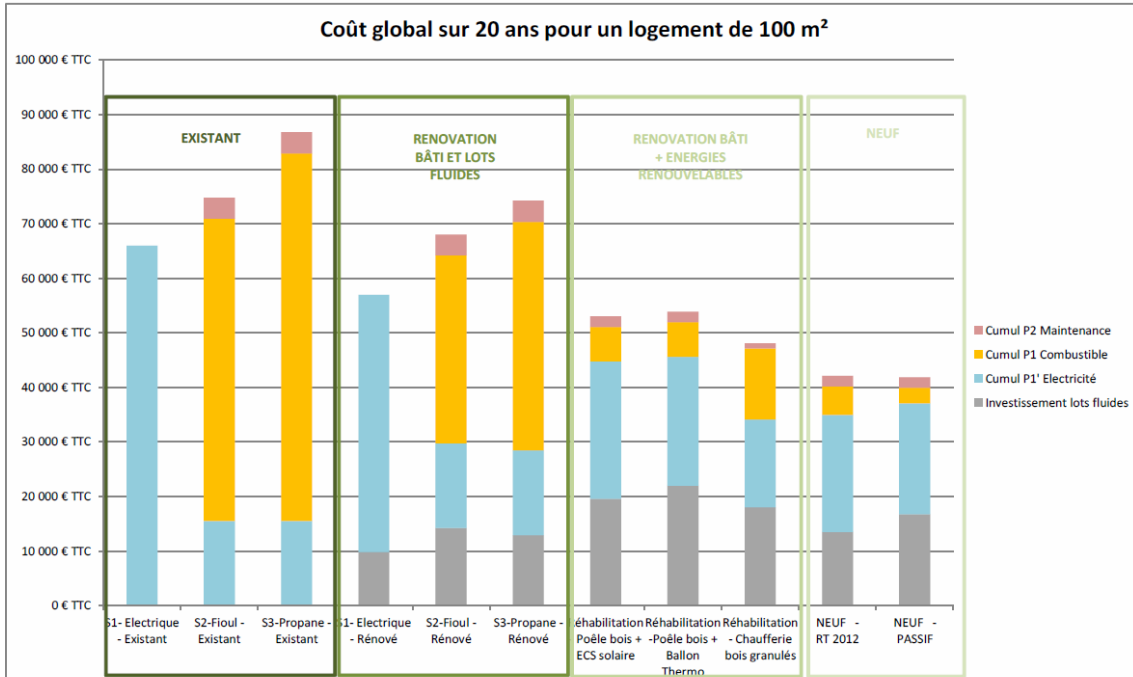
Selon les hypothèses étudiées, les coûts d'investissement pour les lots fluides.

- varient de 160 € HT/m² à 230 € HT/m² en rénovation
- sont autour de 180 € HT/m² en neuf

Etude stratégique de référentiel foncier et immobilier et projet d'aménagement / Mellé / 16 mai 2013



Comparaison du Coût global sur 20 ans, selon nos hypothèses



Etude stratégique de référentiel foncier et immobilier et projet d'aménagement / Mellé / 16 mai 2013

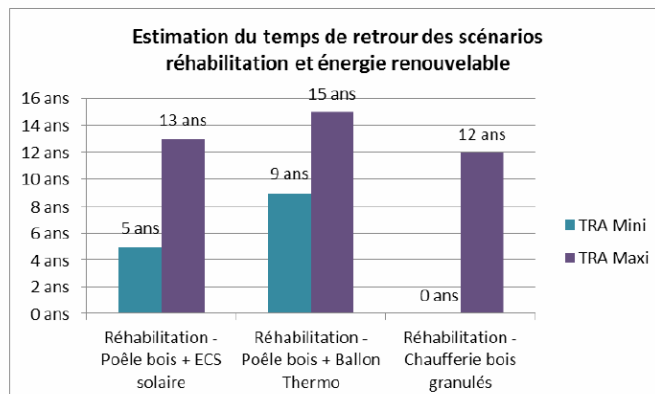


40

Estimation du temps de retour des scénarios réhabilitation et énergie renouvelable, selon nos hypothèses

TRA: nombre d'année de fonctionnement nécessaire pour que le surinvestissement initial par rapport aux scénarios réhabilitation/énergie fossile soit couvert par les économies réalisées en scénarios réhabilitation/énergie renouvelable

- Etape 1: estimation du surinvestissement par rapport au scénario réhab/fossile le moins cher
- Etape 2: estimation du surinvestissement par rapport au scénario réhab/fossile le plus cher
- Etape 3: calcul du temps de retour actualisé minimum et maximum



Etude stratégique de référentiel foncier et immobilier et projet d'aménagement / Mellé / 16 mai 2013



41

Enseignements

- Les coûts d'investissement pour les lots fluides ne reviennent pas plus chers en réhabilitation qu'en construction neuve (chauffage bois + ECS solaire).
- La rénovation du bâti existant (enveloppe + EnR) réduit au minimum de 20 % le coût global (sur 20 ans) par rapport à son état initial.
- Quels que soient les scénarii énergétiques envisagés, aucun temps de retour ne dépasse 15 ans.
- Envisager la création d'un espace info « rénovation » à partir d'une structure existante (ex Ecobatys) pour accompagner la population dans leur projet.

Point de vue du CETE

- Le choix des équipements de chauffage doit se faire en intégrant le risque d'inoccupation des biens, impactant inévitablement la clé de répartition des coûts d'investissement si le chauffage est mutualisé avec la collectivité.
- Afin d'élargir les profils des occupants des biens rénovés, il faut prévoir une adaptation et une réversibilité énergétique selon l'usage du local.

➤ Définition des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères

Globalement depuis 30 ans, les personnes à bas revenus s'éloignent des villes. C'est pourquoi, le Copil a souhaité que le cahier des charges soit « réaliste » et adapté au contexte local de la population. L'objectif est de parvenir à la revitalisation des centres-bourgs où certains biens dépérissent et dégradent l'image communale.

C'est ainsi que les mesures prises pour les prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales ont tenu compte :

- des capacités techniques et financières des ménages à les respecter (déduites du portrait du territoire réalisé),
- du profil sociologique relevé de la commune (d'après l'étude sociologique réalisée),
- des liens potentiels avec les aides existantes pour permettre de les réaliser,
- de l'existence ou non d'un espace protégé (abords de monument historique, AVAP...)

Le cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales a donc été structuré en deux parties : la première, pour le bâti ancien et la seconde, pour les constructions neuves et les extensions.

Concernant le bâti ancien, un soin particulier a été porté à l'origine et l'enveloppe du bâti (date, fondation, matériaux, percement...) afin de conserver au mieux les matériaux de construction.

A Mellé, une importance a été donnée à la conservation de l'ordonnancement du tissu existant (porte, fenêtre, souche de cheminée).

Des fiches annexes et des cartes d'état (date de construction et intérêt patrimonial) viennent enrichir l'information pour la bonne application des recommandations du cahier des charges.

Les cartes suivantes apportent un complément d'informations aidant à l'application des recommandations faites dans ce cahier :

Date de construction



Intérêt patrimonial



Tiré d'un document de Marc Petitjean, architecte, complété ensuite par travail de terrain

La performance énergétique dans les bâtiments rénovés prend en compte le potentiel d'inertie offert par l'enveloppe des bâtis anciens (souvent en pierre). Dans le cadre de cette démarche, il n'est pas prévu d'objectif de performance énergétique au-delà du réglementaire, à savoir la RT 2005 sur bâtiments existants. Par contre, il est prévu de recommander selon les besoins des études complémentaires comme sur la migration de la vapeur d'eau dans les parois ou bien la réalisation de simulation thermique dynamique pour les bâtis les plus importants. Concernant les constructions et extensions neuves, le référentiel est le Passivhaus et bien évidemment le respect de la RT 2012.

Sur le plan de l'intégration du projet, il a été demandé que celui-ci soit adapté à son contexte local. C'est à dire en cohérence avec les constructions limitrophes (matériaux, volumétrie, accès, façade, alignement, traitements des limites...). Les énergies renouvelables sont aussi autorisées mais devront respecter une implantation.

Enfin, le Pacte électrique Breton sera respecté étant donné que les deux sites expérimentés se situent en Bretagne. Cela s'est traduit en outre par l'interdiction du chauffage électrique (sauf bâtiment passif) et des pompes à chaleur (air/air et air/eau).

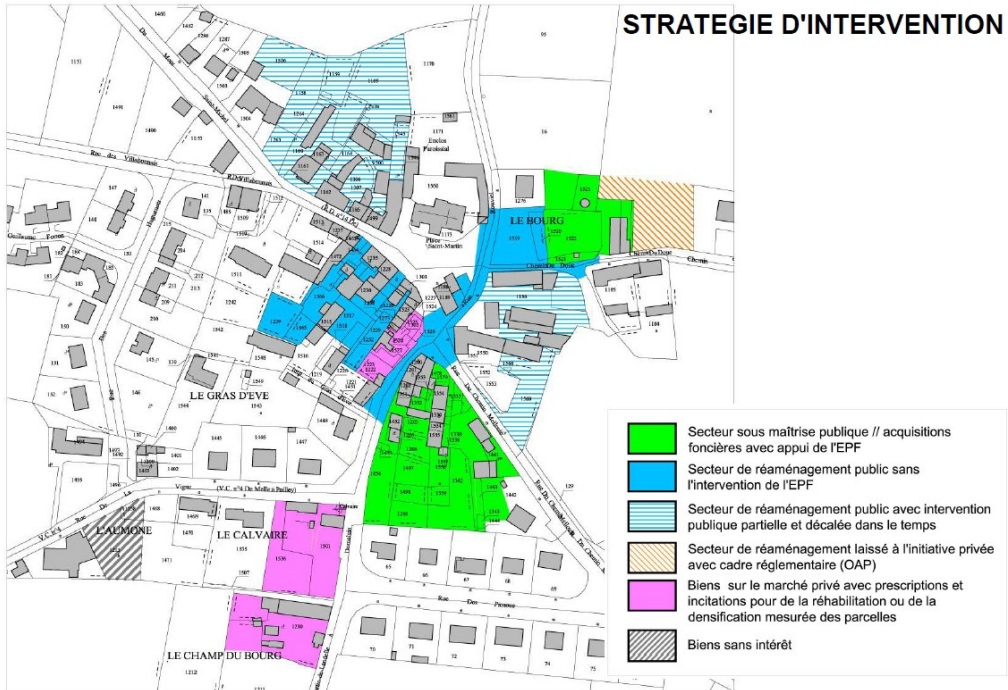
Enseignements

- Le cahier des recommandations pour Mellé a été construit en partenariat avec le STAP 35 ce qui a permis de fixer les limites du possible et surtout d'ouvrir des horizons qui semblaient à tort fermés.
- Il n'y aura pas de cahier de recommandations pour Josselin afin de ne pas faire doublon avec l'AVAP en cours d'étude en substitution de la ZPPAUP. Par contre, une plaquette d'information à destination des potentiels acquéreurs sera réalisée pour les informer sur la rénovation du bâti et des aides envisageables.

Point de vue du CETE

- L'association de l'ABF a permis de croiser les attentes de chacun et de dégager des solutions adaptées d'interventions. Les exigences du Cahier de recommandations ont été équilibrées, entre les possibilités financières de l'acquéreur, les attentes des élus aux regards des enjeux du développement durable et les attentes du STAP.

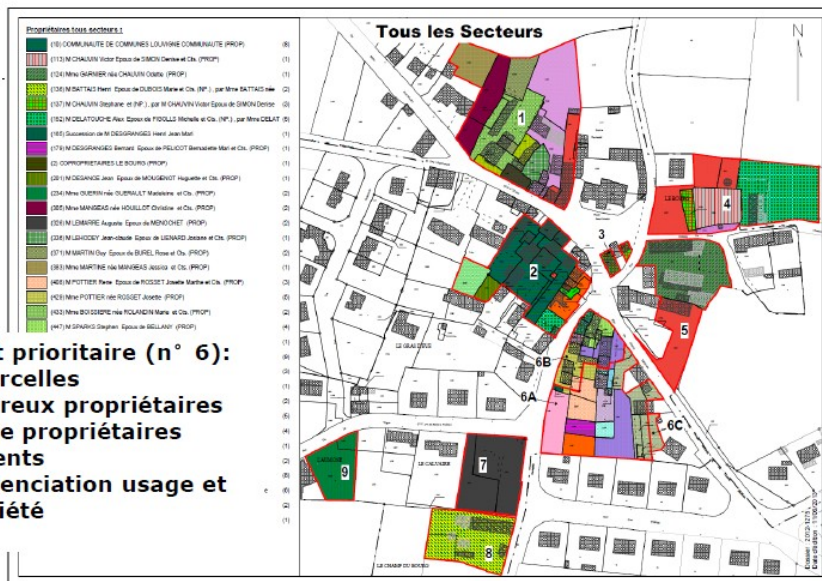
➤ **stratégie d'intervention sur Mellé (réglementaire)**



Etude stratégique de référentiel foncier et immobilier et projet d'aménagement / Mellé / 16 mai 2013



LA COMPLEXITE D'UNE MAITRISE FONCIERE



Source: Atelier du Canal / Cérur / Terragone / Polenn

EPF - COPIL du 27 mars 2013

UN OUTIL DE MAITRISE FONCIERE : L'ECHANGE AMIABLE

Pré-requis du projet

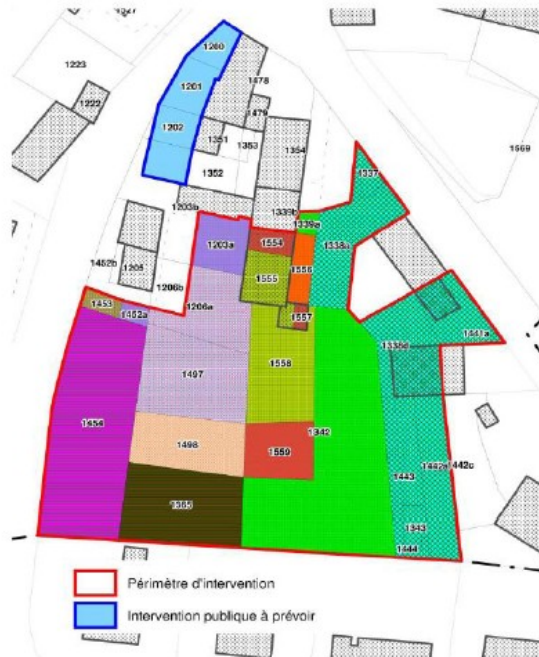
- Un projet concerté
- Un projet « protégé »

Le principe

- Apport du parcellaire par les propriétaires du périmètre d'intervention foncière
- Prélèvement en surface au profit de la collectivité
- Attribution d'un nouveau parcellaire projet à chaque propriétaire, minorée du prélèvement au profit de la collectivité
- Valeur du prélèvement évaluée en fonction de la valorisation du site apportée par le projet communal (travaux de viabilité, accès, stationnements, ...)
- Éventuellement soulte en nature aux propriétaires (équipements des jardins potagers ...), ou financière

Les suggestions

- Aides financières pour les frais d'études et d'actes (dispositif existant pour les terres agricoles)
- Intervention de l'EPF pour le financement des soultes financières





Source:
Atelier du Canal / Cérur / Terragone / Polenn

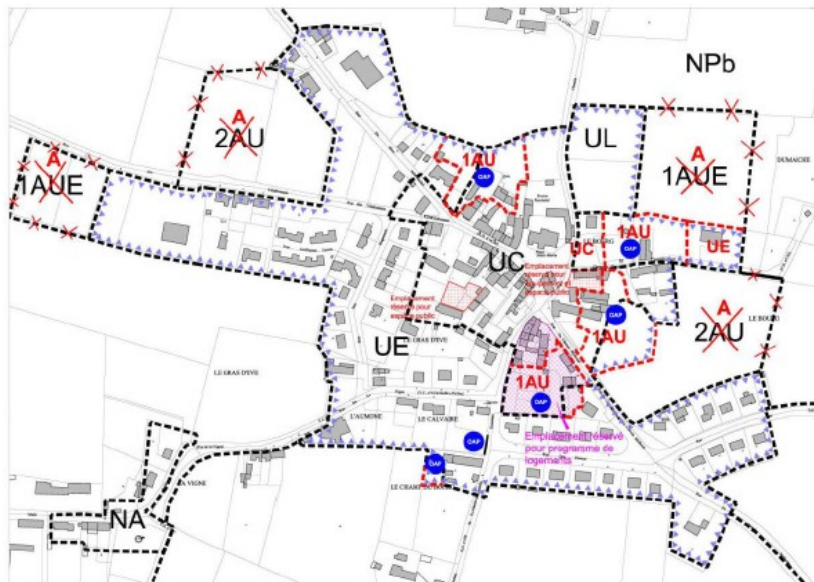
EPF - COPIL du 24 juin 2013


19

PROPOSITIONS D'ÉVOLUTION DU PLU

Évolutions du règlement littéral et graphique :

- Réduire drastiquement les zones d'urbanisation future (1AUe, 2AU) aux besoins de création de logements >> au profit de la zone A (agricole)
- Créer de nouvelles zones AU (1AUe ou 1AUC pour reprendre les règles attachées à la zone centrale UC, ou, le cas échéant, 2AU pour les zones nécessitant un aménagement plus important et à plus long terme) sur les secteurs doivent être conditionnés à la réalisation d'une opération d'ensemble
-  Créer des emplacements réservés pour les équipements publics attendus dans le cadre du projet urbain
-  Créer un emplacement réservé pour la création d'un programme de logements (avec une proportion de logement à vocation sociale) pour l'ilot n°6 défini comme prioritaire.
- Maintenir ou instaurer le permis de démolir (pour tout le territoire avec définition d'un bâti d'intérêt patrimonial, ou attaché à un repérage sur le zonage issu d'un inventaire patrimonial)



-  Conserver les principes identifiés du PLU (liberté, contrainte légères n'interdisant pas la densité) et reporter les dispositions d'urbanisme issues du projet urbain vers les orientations d'aménagement et de programmation qui apporteront la souplesse nécessaire (voir propositions page suivante)

 périmètre pour le Droit de Préemption Urbain (DPU) sur tout le bourg

Source:
Atelier du Canal / Cérur / Terragone / Polenn

EPF - COPIL du 24 juin 2013

16

PROPOSITIONS D'ÉVOLUTION DU PLU

Propositions pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :



Source:
Atelier du Canal / Cérur / Terragone / Polenn

EPF - COPIL du 24 juin 2013

17

Enseignements

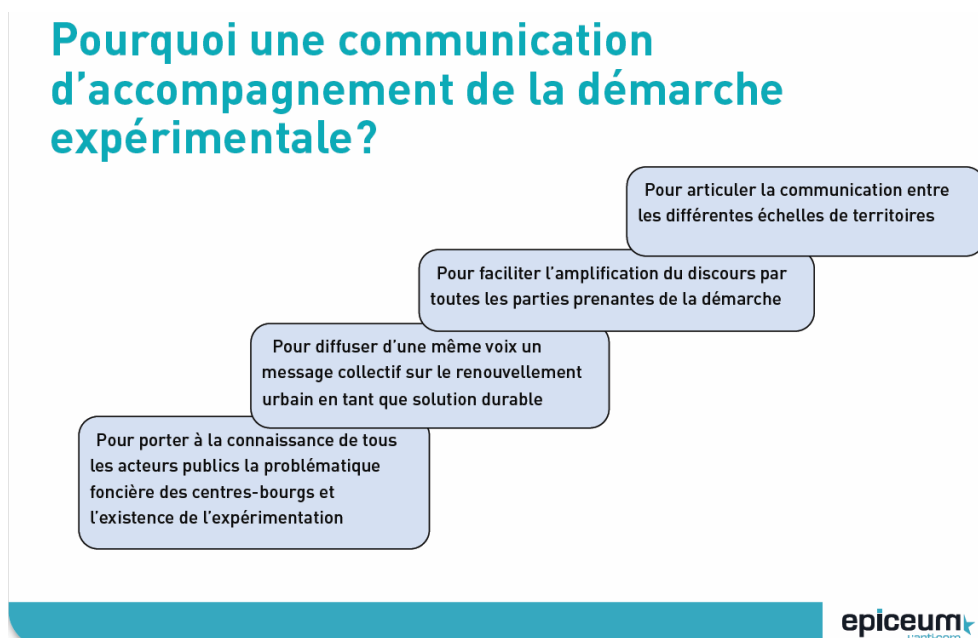
- Les élus de Josselin ont souhaité recentrer le projet urbain au coeur de l'intramuros, à savoir au plus urgent sur le plan du bâti : maison qui s'effondre, mutation d'activité commerciale ou d'équipement (office de tourisme qui se libère, maison médicale libre, alimentation).

Point de vue du CETE

- Intérêt d'associer des bailleurs sociaux sur le territoire et d'envisager leur participation au projet d'aménagement.
- Tout au long de la démarche, il s'agit d'être vigilant sur les objectifs poursuivis, en particulier sur une intervention prioritaire sur le bâti ancien par rapport à des réalisations neuves qui laisseraient le bâti ancien vacant.
- Nécessité d'une validation d'un projet « urbain » en cohérence avec les moyens financiers de la commune.
- Les capacités financières que la commune peut dégager pour le projet urbain doivent être fixées le plus tôt possible afin d'orienter le projet d'aménagement.

4.3.2 - Mission de valorisation et de communication territoriale (mission B)

Cette mission de valorisation et de communication territoriale a été débattue au premier Copil.

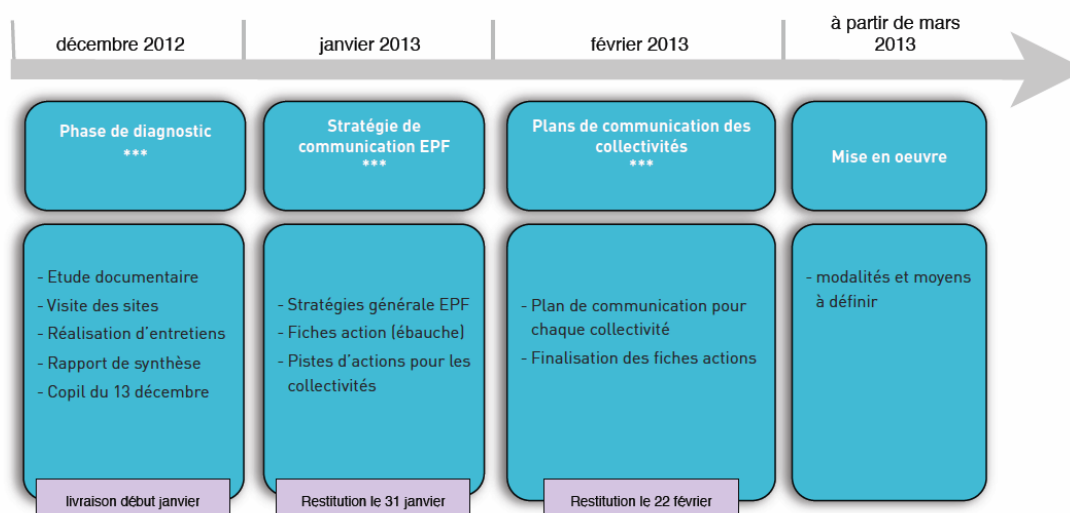


En complément, l'EPF a réalisé une note de cadrage afin de fournir au bureau d'études une trame relative aux discours à porter sur la démarche expérimentale de revitalisation des centres-bourgs.

Cette mission a été mutualisée pour les deux territoires (Mellé et Josselin) et pilotée sous une maîtrise d'ouvrage collectivités.

La mission s'est déroulée en 4 phases :

Déroulement de la mission



➤ Le diagnostic

Le diagnostic du bureau d'études a été établi sur la base d'une étude documentaire (presse, revue, internet...) et de 25 entretiens auprès des partenaires de la démarche. Le premier constat établi par le bureau d'études a été l'existence d'informations nombreuses sur le sujet à destination de tous les publics de la démarche. Malheureusement cette information est éparpillée, et peu lisible. Le second bilan a porté sur l'exemplarité et le dispositif mis en place pour la démarche expérimentale soulevant certaines questions telles que sa reproductibilité (moyens humain et financier), du niveau d'implication des acteurs dans le temps, de la compréhension de la démarche et des enjeux territoriaux pour chaque acteur.

➤ **Définition d'une stratégie de communication**

Le bureau d'études a affiché 5 enjeux pour la communication de la démarche expérimentale :

- > **Renouveler durablement la mobilisation de tous les partenaires**
- > **Susciter une envie nouvelle de vivre et d'investir en centres bourgs**
- > **Sensibiliser les acteurs de l'aménagement pour encourager la réalisation de nouveaux projets**
- > **Incarner et promouvoir la méthode de revitalisation auprès des décideurs locaux**
- > **Rayonner et influencer hors des frontières bretonnes**



et il faudra aussi :

- sensibiliser les habitants à la problématique, en essayant de la re-contextualiser,
- développer une image attractive du centre-bourg vers les cibles potentielles,
- et enfin soutenir les démarches des particuliers, des professionnels voulant habiter, travailler en centre-bourg.

➤ **Quel plan de communication ?**

Le bureau d'étude a défini un plan stratégique de communication sur 2013-2015 et sur la base de deux questions « problématiques », à savoir :

- comment faciliter l'intégration systématique des problématiques des centres-bourgs et de la consommation foncière aux décisions d'aménagement des élus locaux bretons ?
- et comment renouveler l'attractivité du centre-bourg tout en inscrivant l'expérimentation dans un projet plus large pour le territoire ?

Pour y parvenir, le plan de stratégie de communication a été décliné en quatre grandes phases et rythmé sur la démarche expérimentale.

- Axe 1 - Les fondations de la communication : transformer les idées reçues sur la désertification des centres-bourgs.
- Axe 2 : La communication lors de la conception de l'expérimentation.
- Axe 3 : Accompagner sa mise en oeuvre.
- Axe 4 : Faciliter l'essaimage de l'expérimentation.

Exemple de Josselin



3. Plan de communication

Axe 1 : Ajuster l'image et le discours du territoire aux enjeux nouveaux d'attractivité du centre bourg

> Action 1 : Inscrire l'expérimentation et la question du centre bourg dans un discours plus large sur l'avenir de Josselin

Objectif : mettre en cohérence le discours des élus, des services de la Mairie et de la Communauté de communes sur l'avenir du territoire. Cette mise en cohérence doit permettre à tous ces acteurs de parler d'une même voix et de donner un sens aux chantiers à venir.

Message : un discours à quatre niveaux - Chaque chantier mis en oeuvre vise à revitaliser le centre bourg afin d'apporter un souffle nouveau à Josselin et plus largement à son bassin de vie.

Cibles : Conseil municipal, services municipaux, élus et services communautaires

Comment faire ?

Ecrire un discours commun, en partant de la vision d'avenir de Josselin dans son bassin de vie, pour ensuite illustrer ce volontarisme collectif par les chantiers pilotes.

En 2013 :

- ▶ un séminaire de travail entre services et élus municipaux
- ▶ une réunion de travail avec la Communauté de communes
- ▶ une actualisation régulière du discours par le service communication

En 2014 :

- ▶ réaliser une exposition prospective sur l'avenir de Josselin, titrée par exemple Josselin 2030
- ▶ réaliser une campagne d'affichage à Josselin pour promouvoir l'exposition et incarner l'avenir aux yeux des habitants, touristes et commerçants

epiceum Lanfcom 12

3. Plan de communication

Axe 2 : Promouvoir l'offre nouvelle de logements en centre bourg auprès des publics concernés

Outils/vecteurs proposés :

- ▶ acheter et qualifier un fichier de diffusion courrier et e-mail
- ▶ transmettre un premier courrier papier sollicitant une demande de rendez-vous, auprès d'un cœur de cible constitué de notaires, des associations de professionnels de l'immobilier et de quelques agences ciblées (sur Rennes, Pontivy et Ploermell), puis relancer ces contacts par téléphone.
- ▶ lors des rendez-vous, fournir aux professionnels un dépliant contenant les atouts d'un investissement en centre bourg, les aides disponibles et une invitation à venir découvrir la ville. Pour les notaires et les associations, des affichettes A3 peuvent également être distribuées pour affichage dans leurs locaux, sur le thème « A Josselin, votre projet de rénovation est à portée de main »
- ▶ créer un support lisible en ligne « 100 bonnes raisons de vivre à Josselin »
- ▶ pour les vœux de 2015, une déclinaison papier de ce support peut être envisagée sous forme de calendrier
- ▶ chaque quinzaine, transmettre à l'ensemble du fichier et à la presse (locale, spécialisée immobilier et rénovation) un e-mail comprenant seulement l'une de ces 100 bonnes raisons. Vous aussi, trouvez votre bonne raison sur www.josselin.com

Calendrier : lorsque l'offre pourra être diffusée et que les aides disponibles seront mobilisées par la Ville pour proposer une solution « clé-en-main » aux acquéreurs potentiels.

Action 3 : Sensibiliser les jeunes ménages du bassin d'emploi aux projets de vie possibles au centre bourg de Josselin

Objectif/message : utiliser un relai pour inviter les jeunes ménages à choisir un projet de vie à Josselin

Cibles : les jeunes ménages avec ou sans enfants. Pour les toucher, nous préconisons un relai : les responsables des ressources humaines des entreprises de plus de 50 salariés sur les agglomérations de Rennes, Pontivy, Ploermel, Vannes, Lorient, Rennes et sur le bassin de vie de Josselin.

Outils/vecteurs proposés :

- ▶ acheter et qualifier le fichier de diffusion
- ▶ transmettre un courrier à l'ensemble des entreprises du fichier, afin de solliciter un rendez-vous pour aborder des aides qui seraient fournies aux salariés venant habiter Josselin. Relancer ensuite ces contacts par téléphone.

epiceum
Lanthea

18

Enseignements

- La réalisation du diagnostic a permis d'analyser la communication actuelle des communes de Josselin et Mellé. Le constat est qu'il existe certes de l'information sur cette problématique mais cette communication est souvent éparpillée et peu lisible.
- Cette mission a permis d'interroger les deux communes sur leur système de communication actuel (moyens, visibilité, efficacité).

Point de vue du CETE

- Cette mission a démarré assez tardivement ce qui nous a semblé préjudiciable à son intégration dans le processus et ses apports aux missions plus « opérationnelles ».
- Si les collectivités sont les mandataires de cette mission, il faut renforcer la visibilité du travail effectué (actions engagées) auprès du Copil.
- Mettre en place un outil « fil conducteur » de cette stratégie de communication pour les acteurs du Copil, Cotech (démarche longue, visibilité).
- Une évaluation de l'impact de cette démarche expérimentale serait à envisager (rayonnement auprès des élus, populations, monde professionnel).

4.3.3 - Mission chantiers pilote de maîtrise d'oeuvre (mission C)

La mission de chantier pilote n'est pas engagée à ce jour. Elle est prévue pour 2014.

4.3.4 - Étude sociologique sur l'attractivité des centres-bourgs en Bretagne (mission D)

La mission d'étude sociologique sur l'attractivité des centres-bourgs a eu pour objectif d'établir un diagnostic argumenté sur les mécanismes et les logiques relatives au désinvestissement des centres-bourgs bretons. Il a été question d'identifier les déterminants très transversaux du type anthropologique, culturel, sociologique qui peuvent être à l'origine de ce phénomène. Afin de redynamiser un centre-bourg, il paraissait indispensable de connaître et comprendre le contexte local, les modes de vie, la typologie de la population en place ou de passage, les fonctionnalités de la ville, etc...

Pour démarrer, le bureau d'études s'est interrogé sur la définition du concept d'attractivité qui était le socle de cette mission d'analyse sociologique. Pour y parvenir, le bureau d'études a procédé en deux étapes. Il a réalisé des entretiens d'acteurs régionaux tout en les éclairant sur la problématique posée, complétés par une enquête de terrain sur les sites de Josselin et Mellé auprès d'acteurs locaux et habitants (une trentaine d'entretiens environs) afin de comprendre leurs choix résidentiels.

La seconde étape a été la réalisation d'une « matrice » (boîte à outils) qui a eu pour objet de décoder l'attractivité d'un centre-bourg (identification des indicateurs d'attractivité et des processus de dévitalisation des centres-bourgs).

En complément, il y a eu une visite des sites guidée par les élus des centres-bourgs, des observations socio-ergonomiques in-situ, et le suivi des ateliers participatifs menés par CERUR à Josselin et à Mellé.

Afin que l'enquête soit plus légitime, le test a été élargi à 8 villes de la région Bretagne (Plouaret, Plessala, Pont-Croix, Mellé, La Chapelle Bouëxic, Josselin, Colpo).

➤ L'outil « matrice »

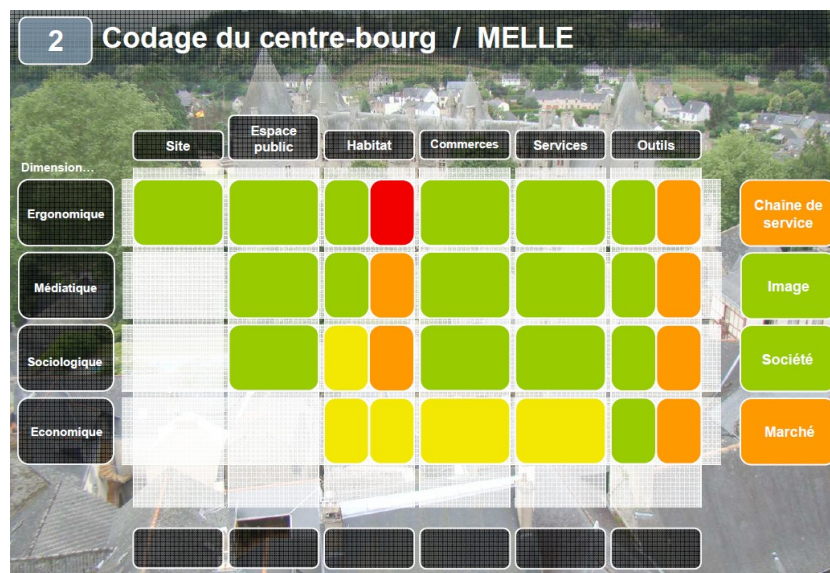
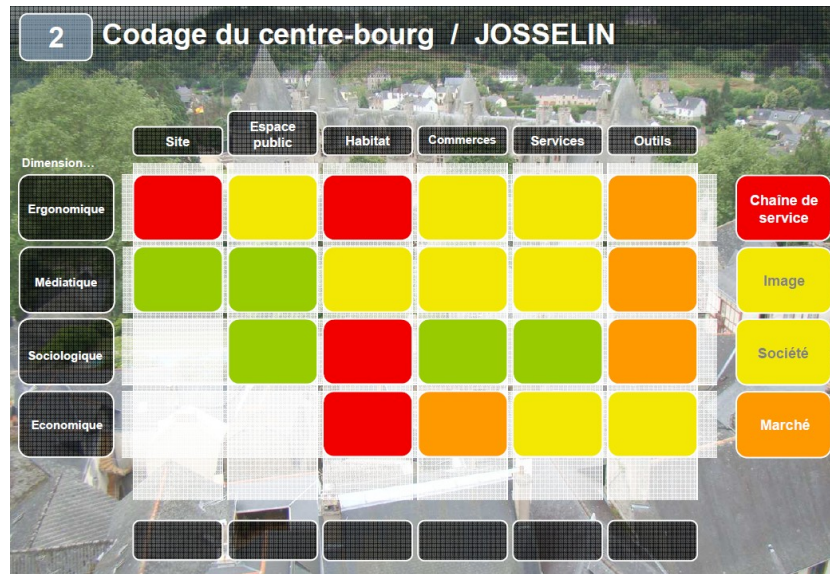
Le bureau d'études MANA a construit une grille de lecture pour décoder l'attractivité des centres-bourgs (matrice). Une première entrée (horizontale) permet d'identifier les ressources des centres-bourgs (site, espaces publics...) et une seconde (verticale) qui aborde quatre dimensions :

- ➔ ergonomique (notion d'efficacité, utilisabilité, de disponibilité) avec un regard sur les espaces traversés (notion d'itinéraire des objets),
- ➔ médiatique (notion d'attraction) avec un regard croisé sur l'image projeté du centre-bourg à travers des signes, des symboles ou un message,
- ➔ sociologique (notion d'intensité, d'urbanité) avec l'approche sociétale (expression population, identité)

→ et économique (notion d'utilité, d'accessibilité) avec l'approche du marché (notion de valeur du centre).

Ces dimensions renvoient à quatre figures de l'habitant : l'utilisateur, le récepteur, le citoyen, le consommateur.

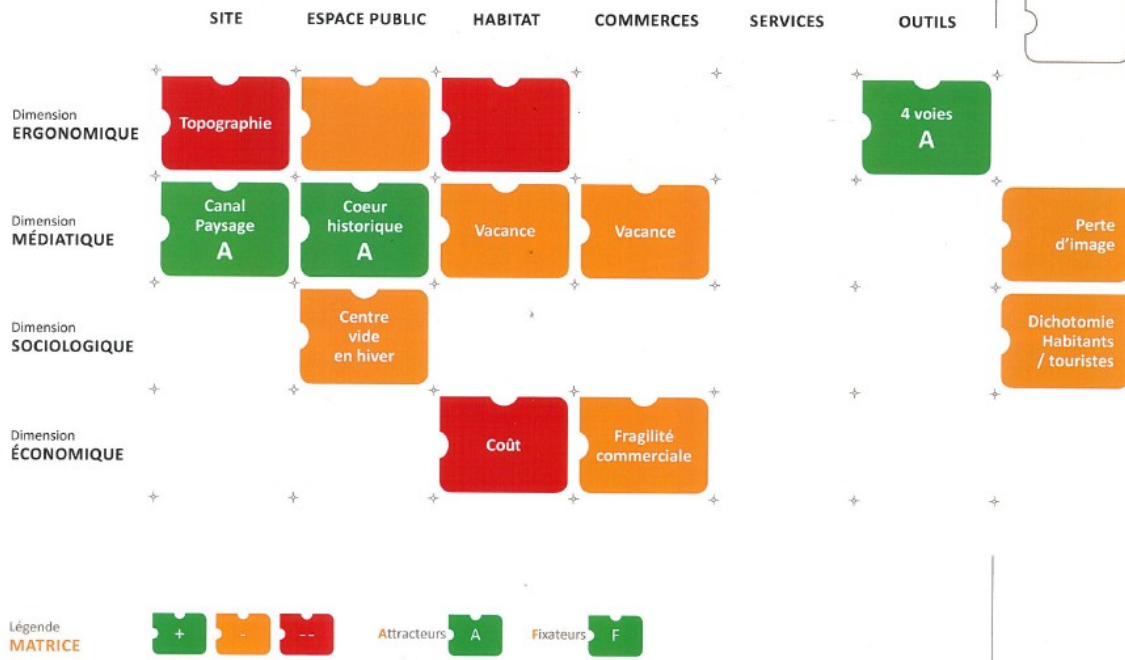
La ressource est évaluée sous l'angle de l'habitant en qualité d'utilisateur et sur la base d'indicateurs choisis pour chaque dimension (cf au notion des dimensions).



Cet outil a permis d'identifier dans un premier temps les points forts (en vert) et les éléments « en faiblesse ou faibles » (en orange et rouge) ayant un impact sur la dynamique d'attractivité du centre-bourg. Puis dans un second temps, d'identifier parmi l'ensemble des indicateurs ceux qui pouvaient être « attracteurs » (= qui attirent les habitants) et ceux pouvant être « fixateurs » (= qui pérennisent, qui retiennent). Cela peut aussi montrer une dynamique de

cercles vicieux ou vertueux.

Josselin / Morbihan



Grâce à cette analyse, des pistes d'enjeux se sont dégagées et permis de mettre en avant les processus de dévitalisation du centre-bourg.

Pont Croix

	Sit e	Espac e public	Habita t	Commerc es	Services	Outils
15						
Ergonomique						
Médiatique						
Sociologique						
Economique						

Les moteurs d'attractivité

- Offre de commerces et services diversifiée → image dynamique de la commune, bon compromis dans le rapport au littoral (*dimension économique / dimension médiatique*)
- Patrimoine architectural de grande qualité → attractif pour un public averti, inscription dans un parcours touristique (*dimension sociologique / dimension médiatique*)

Les enjeux

- Reconnecter les différentes parties de la commune entre elles, repenser l'échelle du centre-bourg (*dimension ergonomique / dimension médiatique*)
- Réinventer un discours composant entre les 2 moteurs d'attractivité (*dimension médiatique / dimension économique*)
- Conforter la vocation touristique en développant une offre en adéquation (*dimension médiatique*)
- Favoriser l'aide à la reprise (*dimension économique*)

Enseignements

- La méthodologie développée a permis de construire des indicateurs et de pointer des repères (=attracteurs) qui seront des facteurs d'attachement à la centralité.
- Cette étude sociologique a montré l'importance de l'image perçue du territoire, du centre-bourg, pas toujours en cohérence avec le récit de la collectivité, ou bien de la politique locale menée.
- Le discours doit être porteur de désir, dégager des notions de qualité de vie (image miroir).

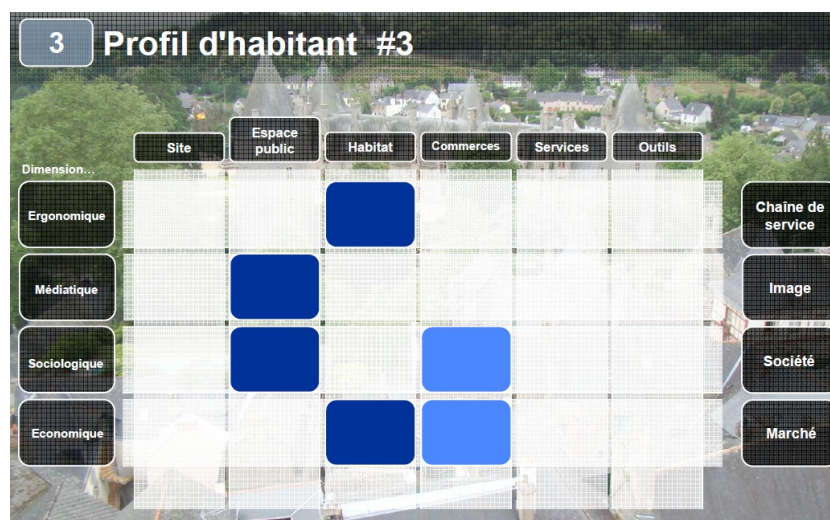
Point de vue du CETE

- Comme l'a clairement indiquée le bureau d'études MANA, l'utilisation de la matrice doit faire l'objet d'une grande vigilance et un accompagnement semble préférable (avoir des notions de sociologie). Elle est un outil d'aide à la réflexion, de dialogue et non de solutions.
- La mission sociologique doit être indépendante mais doit être synchronisée et finement articulée avec le travail de la mission de stratégie d'aménagement afin d'être un véritable apport, ce qui ne va pas nécessairement de soit !

➤ Un centre-bourg mais pour quel profil d'habitant ?

Afin d'identifier les ménages susceptibles d'être attirés pour habiter en centre-bourg, une cinquantaine d'entretiens a été conduit au domicile des habitants des 8 communes. Cette campagne d'entretiens a eu pour objectif de repérer de façon non exhaustive des profils d'habitants. 5 portraits d'habitants en sont ressortis : les personnes âgées, les amoureux de la pierre, les jeunes ménages « baba bobo » à la reconquête du centre urbain, le locataire sans sou, et le jeune couple commerçant à la recherche d'un logement. Ensuite, la matrice a été à nouveau utilisée pour identifier les attracteurs et les fixateurs qui ont décidé ces ménages à résider en centre-bourg et dans telle commune. Mais aussi, il était question de comprendre leurs attentes en matière de centralité.

La matrice a ainsi permis d'éclairer les facteurs de choix résidentiel selon le portrait d'habitants et de définir ensuite des pistes d'enjeux. Pour exemple, les moteurs d'attractivité des jeunes ménages sont d'abord fonctionnels. Ils veulent une commune « connectée », un habitat fonctionnel, économique et accessible.



Profils habitants

	Site	Espace public	Habitat	Commerces	Services	Outils
31 Exemple du jeune ménage			■	■	■	■
Ergonomique			■	■	■	■
Médiaétique			■			
Sociologique			■			
Economique			■	■	■	■

Moteurs d'attractivité : une logique d'abord fonctionnelle

- **La commune** : Boîte de vitesse → une commune « branchée » sur son territoire, accessible
- **Le centre bourg** : Un habitat fonctionnel et économiquement accessible → une condition première pour habiter le centre bourg
 - Habitat neuf (maison de ville/dent creuse)
 - Habitat ancien rénové avec jardin
- La présence de commerces et services à portée de main

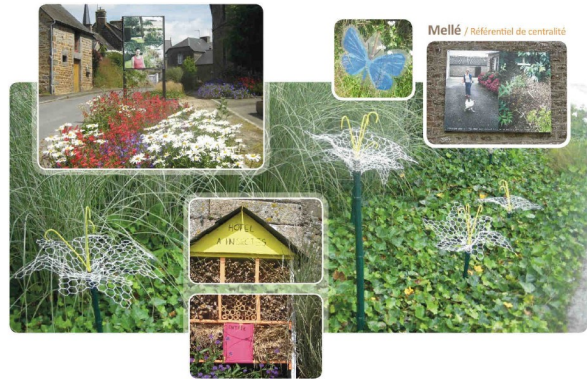
Enjeux : favoriser l'appropriation → de la nécessité à l'attachement

- Marquer la présence de l'enfant dans l'espace public
- Créer les conditions d'animation du centre bourg : commerces ambulants, vie associative, événements festifs
- Favoriser ou accompagner des initiatives habitantes et associatives

➤ Quel référentiel pour un centre-bourg ?

L'enquête réalisée sur les 8 communes a montré que toutes communiquent sur une image attractive de leur territoire, mais il y a des nuances de réalisme qui diffèrent. Le bureau d'études a souligné que ce dernier pouvait accentuer le décalage avec le vécu quotidien de la population. Il a donc été précisé qu'il était certes important de construire un récit communal afin de marquer sa différence avec les autres communes, mais qu'il devait se traduire dans les réflexions politiques locales, et qu'il devait surtout être en cohérence avec le message que l'on veut porter. Cela peut se traduire par des aménagements urbains tels que place, mobilier urbain, composition végétale, etc... qui matérialisent le message. Pour exemple, à Mellé, le message renvoie à une volonté de mode de vie tourné vers le végétal et le souhait de développer des liens sociaux au sein de la commune d'où l'exposition de photographies d'habitants dans la rue.

Le récit de Mellé



Enseignements

- le bureau d'étude a pointé l'importance de maintenir une cohérence entre l'image affichée de la commune et le ressenti des habitants.
- L'habitant, le visiteur de passage perçoit les objets (un espace, une rue, un bâtiment), décrypte les signes (ambiances culturelles, patrimoniales, paysagères...) et le traduit, ou le comprend comme l'identité donnée à la commune.

➤ Quel marqueur de centralité ?

Le bureau d'étude a expliqué qu'une commune suit inévitablement une évolution démographique et sociologique, ce qui engendre inévitablement une modification de certains marqueurs traditionnels. Les marqueurs de centralité : exemple des écoles

a montré qu'il fallait consolider en créant des lieux culturels, une place, etc... Les lieux culturels (fréquentation, d'espaces publics, échanges inter-générationnels) pour signaler du caractère de la commune.

- Historiquement attachée à l'institution communale
 - Petite monumentalité de centre bourg
 - Théâtre de conflits structurants des identités locales
- Reste un marqueur de centralité malgré des évolutions architecturales et de localisation progressives
 - Signale et témoigne de la place des familles dans la commune, constitue pour elles un support d'intégration
 - Confère une intensité au centre bourg : rythmes - convergence des flux, ambiance sonore
- Un processus de dissociation école/commune consommé : fermetures d'école et RPI
- Enjeu : recréer de la centralité après le départ d'une école – conserver les fonctions de l'école sans école
- Piste : créer un « vrai » lieu d'accueil périscolaire
 - Marquer la place et l'importance de ce lieu, l'installer et le mettre en scène
 - Signifier l'importance et la place accordée à l'enfant et à l'accueil des familles

fermeture d'école. Cela consolider en créant des lieux, une place, etc... Les lieux culturels (fréquentation, d'espaces publics, échanges inter-générationnels) pour signaler du caractère de la commune. Cela engendrer des lieux véritables lieux de lien social, engendrer des lieux collectifs, engendrer des lieux de bons supports sociaux.

Enseignements

- La centralité ne se définit pas par la densité ou par un périmètre mais plutôt par son attractivité.
- Attention à ne pas supprimer un facteur d'attractivité pouvant entraîner le déséquilibre de la vie en centre-ville (équipement, commerce..).
- L'attractivité n'est pas toujours signe de qualité!

➤ Les fiches ergonomiques

Les fiches ergonomiques ont été réalisées en pensant aux scénarii d'usages. C'est à dire en analysant les caractéristiques physiques, techniques, morphologiques, cognitives des espaces au regard de critères d'utilité. Cela permet de mieux comprendre la centralité des pratiques quotidiennes des usagers : école, course, aller à un spectacle, promenade des séniors

Le bureau d'études MANA a réalisé plusieurs fiches ergonomiques sous des dimensions plus ou moins classiques de l'ergonomie : vitesse et irrigation circulation, flexibilité horaire des services, contraintes réglementaires, lisibilité et visibilité de la signalétique, usages d'espaces.

Ce qui en est ressorti, est la nécessité d'intervenir globalement sur le tissu urbain tel que la qualité et l'adaptabilité de l'habitat, la voirie (trottoir, stationnement), les espaces publics et privés (création de jardin, square) afin de redonner envie d'y vivre.



Du caddy à la poubelle / design du quotidien

Outils, commerces, espaces publics, habitat / utilisabilité • efficacité

27

L'analyse des entretiens et les visites de terrain montrent bien la nécessité d'une approche en terme de **design urbain**. Lorsqu'on suit le parcours d'une brique de lait (par exemple) on peut identifier un ensemble de **seuils** et de **ruptures de charges** qui fragilisent la **chaîne de mobilité** [camion de livraison • caddy • coffre de voiture • frigo • poubelle extérieure • camion poubelle]. L'absence de zones de stationnement, l'absence de trottoirs ou la présence de marches constituent de véritables contraintes. Les contraintes rencontrées au cours de ces parcours longitudinaux - qui obligent à traverser différents espaces publics et privés - soulignent l'absence d'une réflexion en termes de **scénarios d'usages**. Penser des scénarios d'usages, c'est penser la centralité du point de vue des pratiques quotidiennes des usagers : faire ses courses, conduire ses enfants à l'école, aller au club du 3ième âge etc. Penser des scénarios d'usages, c'est imaginer des faisceaux de déplacement qui convergent vers le centre. Une telle réflexion est pourtant nécessaire en centre-bourg pour donner le sentiment d'un **espace à portée de main** qui serait le prolongement de l'intérieur.

Ces contraintes soulignent aussi la nécessité d'intégrer le **mobilier** et les objets urbains dans la réflexion sur la centralité. Penser des scénarios d'usages, c'est aussi penser une **suite d'objets urbains** qui accompagnent ces usages le long d'un cheminement. Ces sont des objets doivent permettre de fluidifier les cheminements. Certains objets apparaissent peu adaptés (poubelle conteneur) à certains profils d'usagers, d'autres sont absents (abri vélos), d'autres encore sont obsolètes (cabine téléphonique) ou vétustes (banc public). Cette absence ou cet appauvrissement est l'expression de l'appropriation de l'espace urbain par l'automobile. Il convient de penser marche à pied, vélo, poussette, caddy pour jaloner les itinéraires de mobiliers urbains.

* Recommandations

- **IDENTIFIER** des itinéraires piétons et vélos qui irriguent le centre-bourg et les équiper de mobilier urbain pour favoriser la pratique de ces modes doux.
- **TRAITER** les seuils et les ruptures de charges en associant les usagers à l'identification des contraintes.
- **CONSTRUIRE** des scénarios d'usages en associant les habitants.

Enseignements

- Ce travail a aidé à mieux discerner les enjeux d'un centre-bourg attractif. Ils dépassent l'échelle de l'habitat. Le centre-bourg doit être « ergonomique », adapté aux modes de vie contemporains (réflexions sur la qualité d'usages des chaînes de déplacement du quotidien).
- Renforcer l'attractivité résidentielle en levant les contraintes d'usages.

Point de vue du CETE

- Ce travail demande des compétences spécifiques (sociologique, ergonomiques) qui doivent être définies au cahier des charges de consultation.

4.3.5 - Réunions publiques

A Mellé comme à Josselin, la réunion publique a été programmée en fin de programmation urbaine. L'objectif a été d'expliquer d'une part, la démarche expérimentale à la population afin qu'elle comprenne la problématique de la dévitalisation des centres-bourgs bretons et surtout de leur commune et d'autre part, le projet urbain envisagé pour y remédier.

Sur le plan de la concertation, à Mellé, la réunion a eu lieu à l'échelle intercommunale et sur la commune de Louvigné-du-Désert et à Josselin, seulement à l'échelle communale.

Sur le fond, la problématique de la revitalisation des centres-bourgs bretons a été bien comprise par la population ainsi que l'objectif de la démarche engagée.

Le Maire de Mellé a eu des retours des propriétaires concernés qui semblent adhérer et comprendre que leur terrain ne vaut pas « grand chose », que leur marge de manoeuvre pour le valoriser est minime sans l'intervention publique, à l'exemple de l'îlot 6 restructuré.

Point de vue du CETE

- Importance de connaître au préalable les habitudes de communication, de concertation développées par la collectivité sur le territoire afin d'éviter tout risque d'échanges parasites au cours de ces réunions publiques.
- Coordonner la planification des réunions publiques avec la stratégie de communication.

5 - Conclusion

Le présent rapport de capitalisation est un point d'étape, entre les décisions de stratégie d'aménagement et leurs concrétisations opérationnelles dans ce processus (nécessairement) long et complexe du renouvellement des bourgs.

Les deux années d'études qui s'achèvent doivent être poursuivies par des réalisations « démonstratrices » et un accompagnement des acteurs et des projets dans le long terme permettant de confirmer leur pertinence.

Toutefois, ces deux années permettent d'ores et déjà de tirer un certain nombre d'enseignements sur le fond :

- le potentiel bâti et foncier mobilisable dans les 2 sites d'expérience est très conséquent et apparaît, à nos yeux, justifier la mobilisation de la force publique pour limiter la consommation des espaces agricoles et naturels, prendre en compte le patrimoine des générations passées, renforcer la qualité du cadre de vie et le « vivre ensemble »,
- au-delà du centre-bourg, la démarche de renouvellement sera d'autant plus facilitée, voir tout simplement rendu possible, si elle s'inscrit dans une dynamique de bassin de vie, cohérente avec les enjeux de renouvellement,
- les enquêtes sociologiques ont confirmé l'existence d'une demande pour habiter dans les centres-bourgs à la condition qu'ils soient renouvelés dans leurs dimensions ergonomiques, sociologiques, médiatiques et économiques,
- la rencontre entre l'offre que pourra faire la collectivité dans son bourg et la demande pour y habiter, ne sera possible que si l'image donnée par l'action publique est attractive pour les citoyens, sans être pour cela en décalage par rapport aux réalités du territoire,
- l'incertitude des modalités opérationnelles et financières par rapport à une construction neuve en extension d'urbanisation est un handicap important pour ces opérations de renouvellement.

Et d'enseignements sur la forme :

- la forte mobilisation des acteurs tout au long du processus, confirme la pertinence qu'il y a eu à les associer et l'intérêt qu'ils portent à cette problématique transversale.
- les complexités du processus sont nombreuses et nécessitent une coordination étroite des acteurs institutionnels (collectivités, opérateurs, bureaux d'études, artisans, financeurs...) et un accompagnement adapté à chaque catégorie.
- cette complexité nécessite également que ces acteurs accompagnent les citoyens et, in fine, les porteurs de projets privés et publiques dans la définition et la réalisation de leur projet afin de le sécuriser.
- les approches sociologiques et de communication sont essentielles pour nourrir d'une part et faire connaître d'autre part la stratégie et le projet urbain de renouvellement.
- La priorité à donner au bâti ancien, avant même les réalisations neuves dans les dents creuses, doit faire l'objet d'une attention continue et renouvelée pour éviter toute dérive.
- Ces travaux confirment, si besoin était, la nécessité d'un travail continu pour tendre vers les finalités du développement durable et la complexité des actions de rattrapage.
Les concrétisations opérationnelles des stratégies étudiées devront démontrer que ce rattrapage est malgré tout possible.

6 - Annexes

Annexe 1 : Calendrier des étapes chronologiques de la démarche

Date	Objet	Production démarche
20/10/2011	Copil n°1 : Présentation de la démarche centres et bourgs	20111020_presentationCopil1.pdf 20111020_presentationCopil1_contexteMELLE.pdf 20111020_presentationCopil1_contexteJosselin.pdf
07/12/2011	Cotech1 Mellé: lancement étude	
14/12/2011	Cotech1 Josselin : lancement étude	
25/01/2012	Cotech2 Josselin : Démarrage mission A	Josselin_CR1_09.05.2012 20120509_Présentation Josselin.pdf
26/01/2012	Copil n°2 : <i>Panorama des financements d'opérations en renouvellement urbain</i>	CR COFIL 2 (relevés de décisions) 20120126_presentationCopil2.pdf
26/01/2012	Cotech2 Mellé : organisation missions, consultations, planning	20120126_Melle_Cotech2_Contenu-Missions.pdf 20120126_Melle_relevesdecisions_Cotech2.pdf
28-29/03/2012	Audition 3 candidats retenus Mission A	
02/05/2012	Cotech3 Mellé : approche énergétique	
09/05/2012	Cotech3 Josselin: approche énergétique	
9/05/2012	Copil n°3 <i>Bâti ancien et techniques locales</i>	
10-17-24/05/12	Josselin : Ateliers participatifs	
6/06/12	Cotech4 Mellé : Démarrage mission D - Portrait de territoire et recensement des biens potentiellement mobilisables	
19/06/2012	Cotech4 Josselin : Démarrage mission D - Portrait de territoire - Identification du périmètre au regard de critères patrimoniaux, historiques, morphologiques et urbains - Organisation des ateliers	JFR_Réunion 2 (portrait de t_diag) modifié.pdf Josselin_CR2_19.06.2012.pdf 20120619_portrait_territoire_Josselin_CERUR.pdf 20120619_Josselin_Presentation_methodo_MANA.pdf
12-19-26/06/2012	Mellé : Ateliers participatifs	
05/07/12	Cotech5 Mellé : Présentation base de données sur le gisement foncier et immobilier avec cartographies thématiques des données - Retour des ateliers et pistes de programmation	20120705_Melle_Cotech3_base de données foncier-retours ateliers.pdf
10/07/2012	Cotech5 Josselin : Approche énergétique du portrait de territoire - Recensement des biens potentiellement mobilisables (200 biens)	
13/09/2012	Copil n°4 : <i>Les financements mobilisables en faveur des centres-bourgs et les outils réglementaires de maîtrise foncière</i>	Présentation 20120913_presentationCopil4.pdf
27/09/12	Mellé : réflexion sur le projet communal en conseil municipal	
3/10/12	Cotech6 Mellé : Enjeux et premières pistes	20121003_Melle_Cotech6_programmation_enjeux.pdf

	d'aménagement – programmation en ateliers – caractérisation de la mutabilité du foncier	
25/10/2012	Mellé : réflexion sur le projet communal en atelier participatif (habitants, élus, comité des fêtes, fanfare)	
8/11/12	Cotech6 Josselin : Caractérisation du gisement foncier et immobilier - Retour des ateliers – Enjeux de développement, pistes d'actions et de programmation	Compte rendu_ateliers Josselin.pdf 20121108_Josselin_restitution_travail_MANA
30/11/12	Josselin : Réflexion en atelier avec les élus autour du projet communal (priorités de développement, programme des nouveaux équipements publics, projets d'aménagements,...)	
13/12/2012	Copil n°5 : <i>Etat d'avancement de la démarche : missions A, B et D et guide des aides financières</i>	Présentation fiche de renseignement « foncier » statut de mutabilité grille d'analyse (dureté foncière, potentiel aménagement) (20121213_presentationCopil5_centres-bourgs.pps) Présentation de MANA-CERUR (mission D) de l'outil pour décoder l'attractivité des centres-bourgs (121213_Présentation COPIL_MANA_CERUR_boiteàoutil.pdf)
19/12/2012	Josselin : Point étape, synthèse de l'étude à ce jour avec l'ABF	
20/12/12	Cotech7 Mellé : Approfondissement de la programmation – scénarii d'aménagement – zoom sur un îlot pré opérationnel	20121220_Melle_Cotech7_programmation_projet.pdf 20121220_Mellé_CR_Cotech5.pdf
21/01/2013	Josselin Atelier participatif : réflexion sur le projet communal en atelier habitants/élus (Travail sur les pistes d'actions, de développement, d'animation, d'événements,..., envisageables)	
07/02/2013	Cotech7 josselin : Programmmations logements et équipements - Synthèse des enjeux urbains, des ateliers avec les habitants - Esquisse de projet urbain	20130207_Josselin_JFR_Cotech6_siteprogram.pdf
21/02/2013	Cotech8 Mellé mise à jour projet urbain et renouvellement urbain îlot n°6 – Cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales	20130221_Melle_Cotech8_approfondissement-ilot6.pdf 20130228_Melle_doc_travail_CRAUPE.pdf
27/03/2013	Copil n°6 : <i>État d'avancement de la démarche : missions A, mission B (plan stratégique de communication 2013-2015)</i> <i>Mission D (expérimentation de la boîte à outils)</i> et présentation d'un support numérique de communication sur la démarche (clé USB)	20130327_Epfbzh_presentation_Copil6.pdf 20130327_presentation_EPICEUM_Copil6.pdf 20130327_presentation_MANA_Copil6.pdf

17/04/2013	Josselin : Point étape, synthèse de l'étude à ce jour avec l'ABF	
30/04/2013	Cotech8 Josselin : Approfondissement du projet urbain, Approche urbaine et architecturale du secteur prioritaire Beaumanoir/Glatinier – premières esquisses architecturales sur 6 biens identifiés	Josselin_CR5_30 04 2013.pdf 20130430_Josselin_Cotech8_secteurBeaumanoir_reduc.pdf
16/05/2013	Cotech9 Mellé: faisabilité économique et outils d'action foncière et réglementaire	20130516_Melle_Cotech9_phase 4.pdf
13/06/2013	Préparation de la réunion publique de Mellé	
24/06/2013	Copil 7 (état d'avancement sociologique et dispositifs financiers innovants)	20130624_CR_COPI7.pdf
01/07/2013	Réunion publique Mellé et Louvigné Communauté (réunion de restitution)	
04/07/2013	Cotech 10 Mellé : réunion de restitution et bilan	
12/07/2013	Cotech 9 Josselin : finalisation programmation urbaine	20130712_Josselin_Cotech9(fin projet_chiffrage).pdf
2013/09/25	Cotech 10 Josselin : finalisation projet	20130712_Josselin_Cotech9(fin projet_chiffrage).pdf
05/11/2013	Copil 8 (Poursuite sur Mellé et Josselin : conventionnement avec l'EPF, retour d'expériences, bilan financier, modalités opérationnelles de mise en oeuvre) Perspectives 2014 : articulation des aides, essaimage de la démarche	20131105_CR_COPI8.pdf 20131105_presentationCopil8.pdf 20131105_Démarche CB-retours d'expériences.pdf

Annexe 2 : Listes participants

Participants COPIL / COTECH

Organisme	Nom	Prénom	Participants			Adresse mail
			COPIL	COTECH Mellé	COTECH Josselin	
ADEME	BASSET	Yvon	X	X	X	yvon.basset@ademe.fr
ADEME	MICHEL	Renaud	X	X	X	renaud.michel@ademe.fr
ADEME	PETITJEAN	Gilles	X			gilles.petitjean@ademe.fr
ADEME	LAURENT	Guy	X	X	X	guy.laurent@ademe.fr
AroHLM	L'HERMITTE	Gilles	X			g.lhermite@arohabitat-bretagne.org
AroHLM	SCIBERRAS	Patrick	X		X	p.sciberras@arohabitat-bretagne.org
Atelier du CANAL	BOUDIER	Gabriel	X	X	X	bg@atcanal.fr
Atelier du CANAL	LAISNE	Sophie	X	X	X	contact@atcanal.fr
CAUE56	GANIER	Corine	X		X	c.ganier@caue56.fr
CAUE56	GILLOURY	Mauricette	X		X	m.gilloury@caue56.fr
CCI	BAREAU	François	X			francois.bareau@bretagne.cci.fr
CCI 35	SERRAND	Philippe		X		p.serrand@saintmalofougeres.cci.fr
CCI 56	GLOMOT	Fabienne			X	g.glomot@morbihan.cci.fr
CERUR	BIZON	Jean-Marie	X			jmb.bizon@wanadoo.fr
CERUR Reflex	LEMOINE	Agnès	X			a.lemoine@cerur-reflex.org
CERUR Reflex	KERANGUEVEN	Gaëlle	X			g.kerangueven@cerur-reflex.org
CETE Ouest	GUILBOT	Loïc	X	X	X	loic.guilbot@developpement-durable.gouv.fr
CETE ouest	HAUTBOIS	olivier	X	X	X	olivier.hautbois@developpement-durable.gouv.fr
CG 22	SCHOUBERT - LE PUT	Céline	X			SCHOUBERT-LEPUTCeline@cg22.fr
CG 29	BRILLANT	Guillaume	X			guillaume.brillant@cg29.fr
CG 35 - Agence de Fougères	RENARD	Karine		X		karine.renard@cg35.fr
CG35	MANNEHEUT	Laurent	X			laurent.manneheut@cg35.fr
CG35	HELBERT	Anne	X			anne.helbert@cg35.fr
CG35	METRARD	Aurélië	X	X		aurelie.metard@cg35.fr
CG56	LALY	Christophe	X		X	christophe.laly@cg56.fr
Commune de Josselin	GRIGNON	Daniël	X			gin.d@wanadoo.fr
Commune de Josselin	JEGO	Emilie	X			mairie@josselin.com
Commune de Josselin	SEVENO	Joseph	X			seveno.joseph@neuf.fr
Commune de Josselin	THOMAS	Marie-Armelle	X			
Commune de Josselin	ASTRUC	Jean-Pierre			X	j.pierre.astruc@wanadoo.fr
Commune de Josselin	ALLAIN	Marie-Claire			X	chelmideclau@yahoo.fr
Commune de Mellé	DUVAL	Claude	X			melle.mairie@wanadoo.fr
Communes du Patrimoine Rural de Bretagne	HESRY	Catherine	X			contact@cprb.org
Conseil Régional Bretagne	BAILLY	Loranne	X			loranne.bailly@region-bretagne.fr
Conseil Régional Bretagne	DALINO	Fabrice	X			fabrice.dalino@region-bretagne.fr
Conseil Régional Bretagne	DU BOISLOUVEAU	Christian	X			christian.duboislouveau@region-bretagne.fr
Conseil Régional Bretagne	DEGOUYS	Arnaud	X			arnaud.degouys@region-bretagne.fr
DDTM 35	DEMONT	Jean-Luc	X			jean-luc.demont@ille-et-vilaine.gouv.fr
DDTM 56	RENAUD	Jean-Claude	X			jean-claude.renaud@morbihan.gouv.fr
DDTM 56	LE MARECHAL	Yves	X			yves.le-marechal@morbihan.gouv.fr
DRAC Bretagne	LAHELLEC	Denis-Marie	X			denis-marie.lahellec@culture.gouv.fr
DRAC STAP 35	CHARNASSE	Franck	X			franck.charnasse@culture.gouv.fr
DREAL Bretagne	CADOT	Guylaine	X			guylaine.cadot@developpement-durable.gouv.fr
DREAL Bretagne	CORDEROCH	Sophie	X	X	X	sophie.corderoch@developpement-durable.gouv.fr
DREAL Bretagne	PIERIBATTESTI	Françoise	X	X	X	francoise.pieribattesti@developpement-durable.gouv.fr
Ecobatys pays de fougeres	DELAMARCHE	Bruno	X			bruno.delamarche@pays-fougeres.org
Ecobatys pays de fougeres	GESLOT	Stephanie	X			stephanie.geslot@pays-fougeres.org
Ecobatys pays de fougeres	MARCHAND	Frédéric	X			frederic.marchand@pays-fougeres.org
Ecobatys pays de fougeres	ROUSSEAU	Pierre	X			pierre.rousseau@pays-fougeres.org
EPICEUM	DE LA GUERONNIERE	Christian	X			cdelagueronniere@epiceum.com
EPICEUM	DUMONT	Rémi	X			rdumont@epiceum.com
Espace Habitat	SUEUR	Alice		X		alice.sueur@espaceil.com
Espace Habitat	TANVET	Dominique		X		dominique.tanvet@espaceil.com
Etablissement Public Foncier de Bretagne	GRASSET	Anne	X	X	X	anne.grasset@foncierdebretagne.fr
Etablissement Public Foncier de Bretagne	RENARD	Marie-Christine	X	X	X	marie-christine.renard@foncierdebretagne.fr
Etablissement Public Foncier de Bretagne	VILAIN	Didier	X	X	X	didier.vilain@foncierdebretagne.fr
IEP Rennes	EVANO	Anaelle	X			anaellevano@yahoo.fr
IEP Rennes	OLIVIER	Delphine	X			delphine.olivier2@gmail.com
IEP Rennes	GRALL	Maele	X			grall.maele@gmail.com
Josselin Communauté	DGS		X			dgs@josselin-communauté.fr
Josselin Communauté	RIBOUCHON	Henri	X			henririb@orange.fr
Josselin Communauté	SAMSON	Joseph	X			
Louigné communauté	GUIRRIEC	Marie	X			marie.guirriec@louignecommunauté.org
Louigné communauté	PAUTREL	Louis	X			louis.pautrel@aliceadsl.fr
MANA	CHEVRIER	Stéphane	X			kci.mana@orange.fr
Parc National Régional d'Armorique	VAUVERT	Lise	X			
Petite cité de caractere	LUCAS	Claire	X			c-lucas@tourisembretagne.com
Polenn	DOUTE	Murielle	X			mdoute@polenn.com
STAP 56 DRAC	GARRETA	Christophe	X			sdap.morbihan@culture.gouv.fr
STAP35 DRAC	GOMEZ	Carlos	X			carlos.gomez@culture.gouv.fr
STAP35 DRAC	JOUVE	Vincent	X			vincent.jouve@culture.gouv.fr
Terragone	MARTIN-GOUSSET	Benoit	X			bmg@terragone.fr

Annexe 3 : Liste non exhaustive pour la pré-programmation

Logement

- Qu'est ce qui donnerait envie à des personnes n'habitant pas le centre d'y habiter ? offres fonctionnelles, type de logement, aide à la réhabilitation ?
- Les personnes qui y habitent y sont-elles par choix ? ou par contrainte ? Pour quelles raisons ? Quelles sont leurs perspectives ? Qu'est-ce qui les ferait quitter le centre ?
- Quels sont les besoins en logement ? en logement individuel ? en logement collectif, groupé ? en logement intermédiaire ?
- Pour quelle population ? (jeunes, personnes âgées, ménages avec ou sans enfants, avec quelles ressources... ?
- Quelle configuration (avec garage, avec jardin, locaux communs ?...,) Quel type (T1, T...) ?
- A quelles échéances ? Quelle articulation avec les programmes en cours et à venir ?
- Quels financements mobilisés (PLUS, PLS, PLAI, location – accession - ...) ? Quelle faisabilité notamment pour une intervention des bailleurs ? pour une intervention d'investisseurs ? de promoteurs privés ? Dans quelles conditions (construction neuve exclusivement, réhabilitation,..) à quel prix, pour quels produits... ?

La programmation en logement aura probablement besoin d'être sécurisée avec les entretiens auprès d'acteurs tels que : ADIL, bailleurs/USH/ADO, notaires, promoteurs – investisseurs...

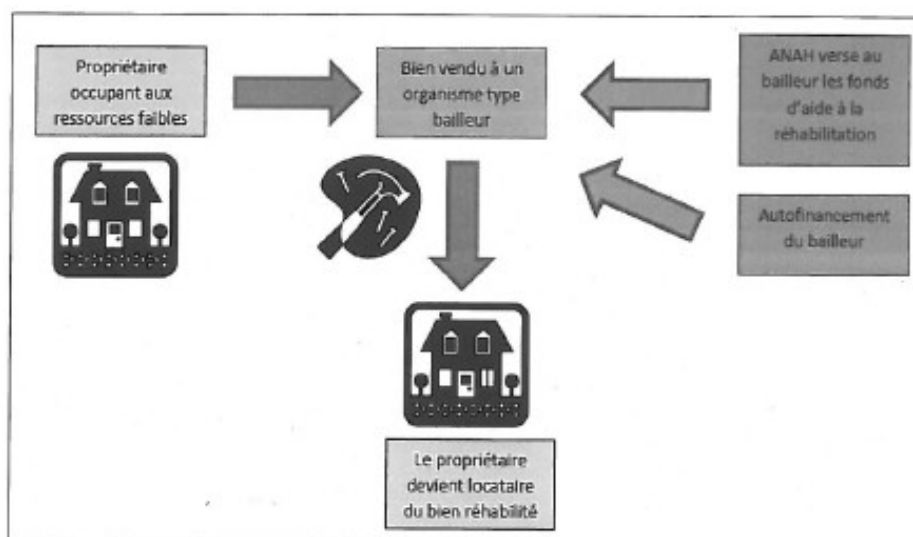
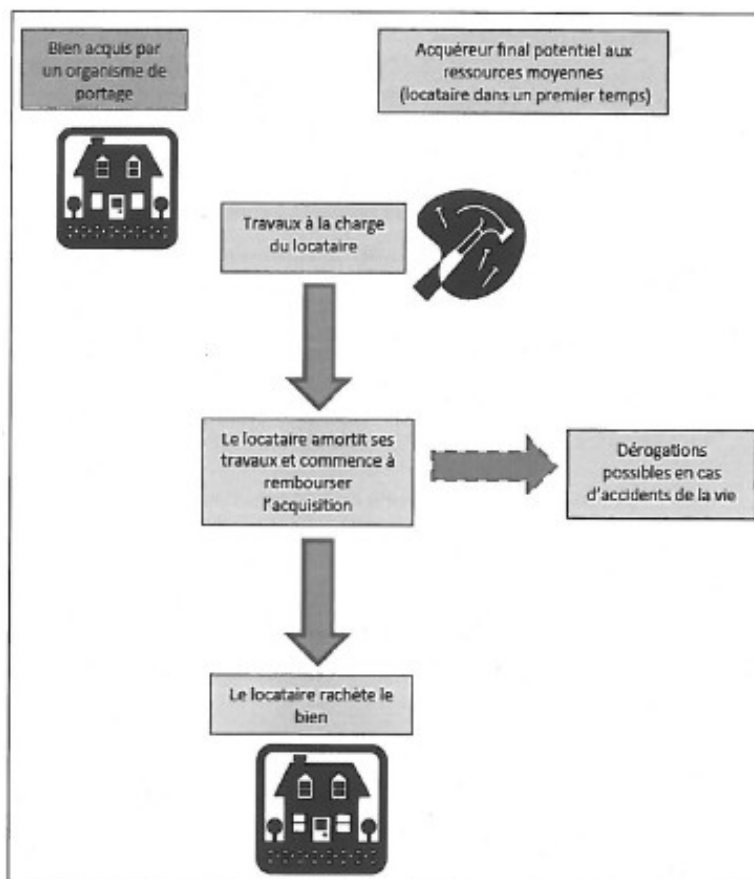
Commerces/services

- L'offre commerciale en cœur de bourg (surtout) est-elle suffisante ? Les commerçants en place ont-ils un chiffre d'affaire satisfaisant ? Repère-t-on des niches ou des demandes non satisfaites ? A quelles échéances, quel risque financier ? quelle zone de chalandise ?...
- L'offre commerciale est-elle un levier à l'installation de nouveaux ménages ? Participe-t-elle au choix d'installation des résidents en place ?
- Quelle est la politique de la ou des collectivités en matière d'offre commerciale ? Quelles offres concurrentes ? La collectivité est-elle prête à un interventionnisme (financier, locaux, ...)
- Si le besoin est avéré, quel type de commerce (surface, besoins, mono ou multi service...) ?

Équipements – espaces publics

- Quelle est la demande ressentie en équipements ? Quels besoins avérés en équipements dans le centre par rapport à la population en place / par rapport à la population projetée ?
- L'offre d'équipement est-elle un levier à l'installation de nouveaux ménages ? Participe-t-elle au choix d'installation des résidents en place ?
- Quelle programmation d'équipement de la part de la collectivité ? En a-t-elle les moyens ? (ou tout au moins l'a-t-elle prévue ?)
- etc...

Annexe 4 : Schéma des propositions d'actions de l'EPF



Centre d'Études Techniques de l'Équipement de l'Ouest

MAN – 9 rue René Viviani
BP 46223

44262 NANTES cedex 2

Tél. : 02 40 12 83 01

Fax : 02 40 12 84 44

CETE-Ouest@developpement-durable.gouv.fr

Depuis le 1 janvier 2014, les 8 CETE, le Certu, le Cetmef et le Sétra ont fusionné pour donner naissance au Cerema



Direction territoriale Ouest

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement www.cerema.fr

Direction territoriale Ouest : Man - 9 rue René Viviani - BP 46223 - 44262 Nantes cedex 2

Siège social : Cité des Mobilités - 25, avenue François Mitterrand - CS 92 803 - F-69674 Bron Cedex -

Tél : +33 (0)4 72 14 30 30