

DÉMARCHE EXPÉRIMENTALE

de revitalisation des centres-bourgs bretons

CONTEXTE ET ENJEUX

La Bretagne est aujourd'hui une région particulièrement dynamique et attractive, telles que l'attestent les projections de l'INSEE à hauteur de 600 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2040. Ces tendances démographiques présentent un impact sur la ressource foncière servant de « matière première » aux opérations de développement urbain.

Mais au-delà de cette problématique d'une surconsommation d'espace, une problématique spécifique émerge autour d'un « désamour » généralisé des bretons pour leur centralité : aussi bien à l'échelle des bassins de vie que localement, les périphériques gagnent plus d'habitants que les villes-centres, la même observation peut être effectuée à l'échelon local.

Les communes bretonnes se développent en effet de façon privilégiée en extension urbaine sur le mode pavillonnaire fortement consommateur en foncier alors même que les centres-bourgs, en dépit de leur urbanité, ont tendance à être désinvestis par les habitants, les commerces, les services.

Face à ces problématiques, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, en partenariat avec une diversité d'acteurs locaux et nationaux, a lancé une « démarche expérimentale » ambitionnant d'inventer une méthode de travail pour ces territoires afin de réinvestir les centres-bourgs bretons.

Ayant porté des premiers résultats probants sur deux « communes test », Josselin (56) et Mellé (35), la démarche est en cours de déploiement sur six autres communes de la région.

Territoire concerné et échelle de projet

Territoire : Bretagne / 4 475 295 habitants).

Echelle de Projet : projet urbain : Josselin et Mellé, respectivement de 2 469 et 673 habitants (2011).

Type de renouvellement urbain

- Requalification.
- Intensification urbaine.

État d'avancement

- Etudes stratégiques réalisées sur Josselin et Mellé (Février 2014).

RÉPONSES APPORTÉES

La « démarche expérimentale » relative à la revitalisation des centres-bourgs a cherché à proposer un nouveau modèle de réappropriation des bourgs bretons en tentant d'apporter une méthodologie nouvelle. Cette dernière, qui fait l'objet de la présente, s'articule en 3 phases distinctes : du repérage des possibles aux modalités de réalisation des projets, en passant par la définition d'un projet partagé.

Le repérage des possibles

La première étape de la démarche porte d'une part sur la compréhension des évolutions du territoire, et d'autre part sur le repérage des secteurs pouvant être mobilisés pour qu'une action publique vienne inverser la tendance à la déprise démographique et à la fuite du centre-bourg :

• Compréhension des dynamiques du territoire

La caractérisation des dynamiques territoriales s'appuie sur le recueil et l'analyse des documents de planification locaux, des données INSEE et d'entretiens avec les acteurs locaux. Elle permet de faire apparaître : l'évolution sociodémographique locale, les tendances du marché immobilier, l'offre de logement, et bien sûr l'ensemble des champs d'action qui redonneront de l'attractivité au centre-bourg : habitat, commerces, vie sociale, qualité des espaces publics,...

Dans un second temps, la définition du projet s'accompagne d'une priorisation des interventions. Les îlots opérationnels sont alors priorisés selon : les potentialités d'aménagement (servitudes, accessibilité, ensoleillement, contraintes liées à la démolition,...), l'urgence d'action liée au niveau de dégradation du bien, et enfin, l'intérêt urbain et patrimonial.

• Identification des potentialités foncières et immobilières

Un référentiel foncier et immobilier est réalisé de manière partenariale entre les parties prenantes. Il permet d'établir une liste des parcelles pouvant être amenées à évoluer dans les années à venir.

Décrites sous formes de fiches détaillées, ces dernières sont in fine classées en fonction de leur devenir possible : réhabilitation, démolition, désenclavement,...

La définition d'un projet partagé

La définition d'un projet de redynamisation du bourg s'appuie dans un premier temps sur un travail de concertation auprès de deux groupes : les habitants de la commune d'une part, interrogés au travers d'ateliers participatif, et d'autre part les nouveaux habitants potentiels, dont les aspirations peuvent être cernées indirectement par des entretiens avec les acteurs locaux de l'habitat.

• Définition des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et énergétiques

Il s'agit de fournir à travers un cahier de recommandations une véritable « boîte à idées » pour les modalités opérationnelles et financières de la mise en œuvre du projet.

• Intégration des résultats de l'étude dans la stratégie de développement de la commune

L'ensemble des gisements foncières et immobiliers repérés doivent être mis au service d'une politique de développement communale cohérente. Cela consiste alors à définir par secteur la stratégie urbanistique à conduire : encadrement de l'aménagement, stratégie d'acquisition foncière, mise en œuvre d'outils financiers (taxe d'aménagement par exemple),...

• Identification des modalités opérationnelles et financières de la mise en œuvre du projet

Sur les secteurs prioritaires, il s'agit de mener une analyse financière du coût de scénarios possibles d'aménagement et d'identifier les maîtres d'ouvrage qui réaliseront les différents types de travaux.



DÉMARCHE EXPÉRIMENTALE DE REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS BRETONS

DÉMARCHE EXPÉRIMENTALE de revitalisation des centres-bourgs bretons

RÉPONSES APPORTÉES *(suite)*

La réalisation des projets

La dernière étape de démarche de revitalisation vise à définir plus précisément le projet d'aménagement des îlots prioritaires, à formaliser une politique foncière et urbaine à l'échelle de la commune

et à définir les modalités opérationnelles et financières de mise en œuvre du projet d'équipements et de services, les caractéristiques du tissu urbain et les dynamiques locales sur lesquels le projet va pouvoir s'appuyer (tissu associatif...).

POINTS À CONSIDÉRER POUR REPRODUCTIBILITÉ

Facteurs de réussite

- Mobilisation financière de nombreux acteurs locaux et nationaux : EPF de Bretagne, Conseil Régional, Conseils Généraux, ADEME, ANAH.
- Soutien technique de l'EPF Bretagne apportant son expertise.
- Caractère élargi du comité de pilotage des études : une douzaine de parties prenantes pour faire converger les intérêts de chacun.
- Diversité des acteurs ressources interrogés, des petits commerçants au président de l'EPCI pour définir les besoins.
- Le niveau élevé de concertation avec les habitants : 4 à 5 ateliers participatifs, 2 réunions publiques,...

Points de vigilance

- Le coût des études sur Josselin et Mellé a été compris respectivement entre 30 k€ et 50 k€ et 50 k€ et 70 k€.
- Portage fort de la part de l'EPF Bretagne : la reproductibilité de cette approche implique la mobilisation et l'expertise d'experts du foncier.

Lien avec d'autres chapitres du cahier

- Réduire les inégalités territoriales et placer l'humain au centre des projets de renouvellement urbain.
- Changer l'usage.

Pour en savoir plus :

<http://www.foncierdebretagne.fr/-Demarche-centre-bourg-.html>