



Démarche expérimentale de revitalisation des centres-bourgs bretons

Retour d'expérience sur la démarche menée par l'Établissement public foncier de Bretagne et la commune de Josselin – Mars 2014

Réinvestir les centres-bourgs

La Bretagne est aujourd'hui une région particulièrement dynamique et attractive. Les chiffres parlent d'eux-mêmes : entre 1999 et 2007, la région Bretagne a connu un gain de population estimé à 213.000 habitants, soit l'équivalent d'une ville comme Rennes. Les projections démographiques de l'INSEE confortent cette tendance avec un gain prévisionnel de 600.000 habitants supplémentaires à horizon 2040. Ces chiffres peuvent être expliqués en partie par un solde naturel régional positif mais ils relèvent surtout de la vigueur du solde migratoire breton.

Ces tendances démographiques présentent un impact sur la ressource foncière servant de « matière première » aux opérations de développement urbain. Le constat préoccupant à l'échelle régionale est celui d'un doublement des surfaces artificialisées sur la période 1985-2005. 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.

Dans les faits, à l'image de la tendance observable à l'échelle régionale où les communes 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. Cette modalité de développement de l'urbanisation, fortement consommatrice en ressource foncière, ne s'accompagne pas nécessairement d'une augmentation de la population.

Il est alors apparu intéressant de pousser la réflexion en réinterrogeant ces tendances de développement urbain par la formalisation d'une « démarche expérimentale » ambitionnant d'inventer une véritable méthode de travail pour ces territoires. Les outils et la méthode développés ont pour ambition de répondre aux grands enjeux de développement urbain :

- éviter la consommation foncière liée à l'extension urbaine et préserver ainsi les espaces naturels et agricoles,
- accueillir de nouveaux habitants pour maintenir la vie sociale et économique des bourgs,
- préserver la qualité urbaine et architecturale des bourgs,
- participer à l'effort de construction de logements dans des secteurs déjà « équipés ».

L'Etablissement public foncier de Bretagne est l'instigateur de cette « démarche expérimentale » en partenariat avec une diversité d'acteurs intéressés à cette problématique (services de l'Etat, collectivités territoriales, Préfecture, structures associatives, CAUE...). La démarche s'est appuyée sur deux « communes test » : Josselin (56) et Mellé (35).

Le présent document rend compte de l'expérience menée sur le centre-ville de Josselin. Il s'adresse aux élus et acteurs institutionnels dans l'objectif de permettre la réappropriation de la démarche par d'autres territoires confrontés aux mêmes problématiques.

La première étape de la démarche de requalification d'un centre-ville porte sur la compréhension des évolutions du territoire et 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-ville.

Comprendre les dynamiques du territoire

La réflexion menée sur Josselin s'est appuyée sur une analyse des documents de planification du territoire qui a permis de faire ressortir les enjeux démographiques, sociologiques, paysagers et environnementaux.

Un nombre important de petites villes patrimoniales bretonnes se retrouvera dans les enjeux identifiés pour la commune de Josselin :

- ✓ Une ville centre d'environ 2500 habitants proche de Ploërmel, pôle majeur captif du pays mais dans un canton rural et présentant une topographie très marquée,
- ✓ Une population relativement âgée (indice de vieillissement 1,9 en 2010) et attractive pour les retraités (33%) qui participent à l'apport migratoire permettant de maintenir une légère croissance démographique,
- ✓ Une certaine tension du marché de l'habitat avec une « concurrence » forte entre les logements neufs construits en lotissement (en périphérie ou dans les communes voisines) et les logements anciens,
- ✓ Un parc de logements anciens importants (66% du parc date d'avant 1975 et 37% d'avant 1915), avec des enjeux patrimoniaux forts,
- ✓ Un taux de vacance du parc de logements important (12,7% en 2010) en progression depuis 1999 et un nombre important de biens à vendre dans le centre ancien

La commune présentait aussi des particularités qui constituent de véritables atouts sur lesquels s'appuyer :

- ✓ Une ville d'histoire classée « petite cité de caractère », qui s'est développée par des faubourgs autour de son centre patrimonial et son château, puis par des lotissements en périphérie sur le plateau, avec un fort attrait touristique et bien desservi en limite immédiate de la RN24,
- ✓ Un pôle de service majeur de l'intercommunalité (au regard de la taille de la commune) concentrant l'ensemble des équipements centraux, services de proximité et commerces,
- ✓ Un nombre d'emplois important (indicateur de concentration d'emplois de 317% en 2010) pratiquement autant que le nombre d'habitants, avec un accroissement de la population des ouvriers (25%)
- ✓ Un fort engagement communautaire dans l'amélioration de l'habitat avec 3 OPAH successives (jusqu'en 2012) mais qui a peu porté ses actions sur la ville centre

- ✓ Des projets de valorisation du cadre de vie (fibre optique, réseau de chaleur,...)

Point méthodologique :

La caractérisation des dynamiques territoriales s'est appuyée sur le recueil et l'analyse des documents de planification à l'échelle du Pays, de la Communauté de communes et de la commune. Les diagnostics des SCOT, PLH, Agenda 21, PLU ou encore les données statistiques de l'INSEE à l'échelle communale et les entretiens avec les acteurs locaux constituent la matière première de cette réflexion qui vise à bien cerner le contexte dans lequel va s'inscrire la démarche de revitalisation.

Cette première étape de la démarche doit à minima faire apparaître :

- L'évolution sociodémographique de la commune
- Les tendances du marché de l'habitat
- Le positionnement de la commune dans son environnement (accessibilité, transports, offre de commerces...)
- Les caractéristiques urbaines, architecturales ou paysagères du bourg qui font sa qualité
- Les dynamiques locales qui font la particularité de la commune sur lesquelles le projet va pouvoir s'appuyer (tissu associatif, artisans d'art,...)

Identifier les potentialités foncières et immobilières pouvant faire l'objet d'un réinvestissement

Face à ce constat, l'objectif de la démarche est de renverser la tendance et d'identifier toutes les potentialités du centre-ville qui permettront d'accueillir de nouvelles populations et de le redynamiser. Le vieillissement de la population en centre-ville et une forte vacance des logements dans le bâti ancien, impose d'identifier des biens immobiliers et du foncier disponibles pour reconstruire un projet communal de développement du centre-ville. Cela constitue autant d'opportunités pour reconstituer une offre de logements qualitatifs dans des secteurs déjà équipés en réseaux et services à la population ; le foncier disponible, tant privé que public, permettra de proposer des projets en densification et de requalifier les espaces délaissés ou sous utilisés tout en luttant contre la vacance.

1. L'origine de la démarche

2. Le repérage des possibles

3. La définition d'un projet partagé

4. La réalisation des projets

L'identification des potentialités foncières et immobilières constitue un travail fin de repérage, parcelle par parcelle, des biens situés dans le centre-ville qui vont pouvoir évoluer. Il s'agit des bâtiments vacants, mis en vente ou délabrés, des terrains en friches, non utilisés ou occupés par une construction légère qui pourrait évoluer (garage, ateliers...) mais également des espaces creux présentant des possibilités de densification. Ce repérage a également réinterrogé la valorisation des propriétés publiques tant en terme de programmation qu'en terme de localisation.



Bâtiment menaçant péril



Bâtiments à l'abandon ou vacant



Bâtiments en vente



Espace de densification possible comprenant un bien en vente

Pour la commune de Josselin, ce travail de repérage fin a permis d'identifier un gisement foncier et immobilier de 200 logements et environ 15 hectares de terrains bâtis et non bâtis dans le centre-ville. Soit un potentiel brut de 250 logements (réhabilitation, densification et renouvellement urbain) en tenant compte d'une densité modulée selon les secteurs de 15 à 25 logements/hectare. Si l'on prend en compte un rythme de construction (10 logements/an) et d'évolution de la population moyen, cela représente un potentiel de 20 ans de développement pour la commune sans nouvelle extension urbaine rien que dans le centre-ville.

Cet état des lieux des potentialités foncières et immobilières du centre-ville réinterroge sur la nécessité d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU du PLU.

Point méthodologique :

Le référentiel foncier et immobilier est le fruit d'un travail partenarial mené en trois grandes phases.

La première phase permet de repérer les biens en croisant les éléments suivants :

- ✓ données administratives sur l'état des biens (recueil des DIA, informations cadastrales...),
- ✓ repérage de terrains
- ✓ entretiens avec les acteurs locaux (notaires, agences immobilières, riverains, élus).

Ce premier travail permet d'avoir une liste des parcelles pouvant être amenées à évoluer dans les années à venir.

En parallèle, le travail d'élaboration d'un projet urbain pour le centre-ville permet d'identifier le périmètre et les biens qui doivent faire l'objet d'une analyse approfondie.

Des thématiques spécifiques de réutilisation des biens peuvent alors être ciblées : équipements, commerces, activités, ...

La deuxième phase consiste en une caractérisation des biens en fonction des critères suivants :

- ✓ caractéristiques du terrain (topographie...)
- ✓ nature d'occupation des biens (habitation, bâtiment agricole,...)
- ✓ date de construction des biens immobiliers
- ✓ état de conservation des biens
- ✓ intérêt patrimonial
- ✓ estimation de la performance énergétique

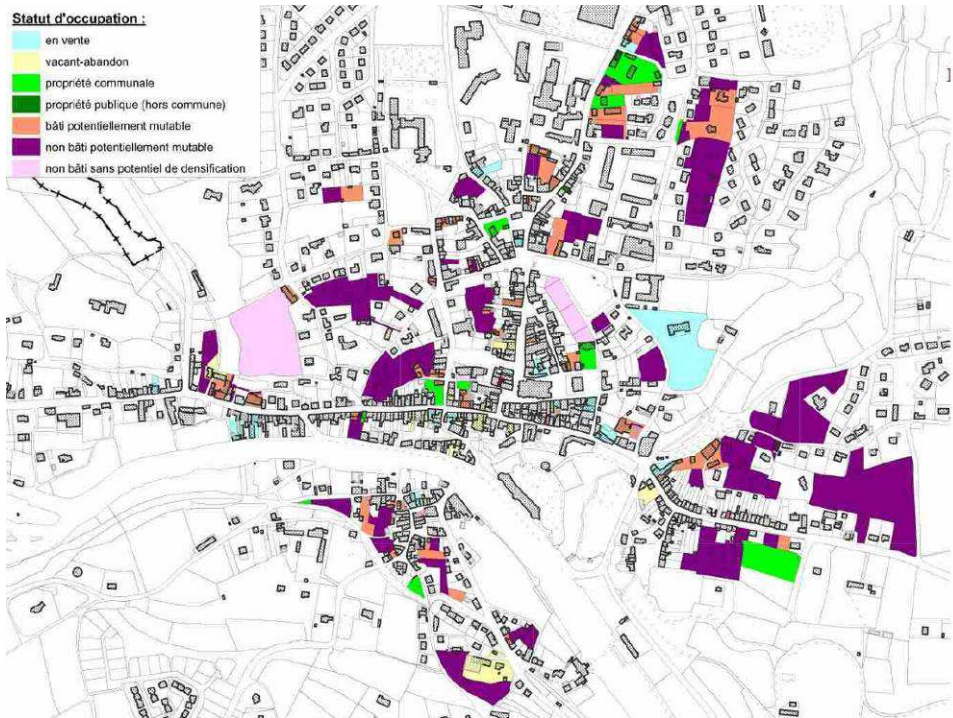
La troisième phase a pour objet la classification des biens en fonction de leur devenir possible : réhabilitation, démolition, conservation en l'état mais aussi intégration dans un projet de redynamisation du centre-ville.

1. L'origine de la démarche

2. Le repérage des possibles

3. La définition d'un projet partagé

4. La réalisation des projets



Carte de repérage des gisements fonciers et immobiliers, Terragone



Ancien centre des finances publiques

ATOUS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none"> - situation très centrale, juste à coté de la mairie et du bâti commercial des « Fermetures du Porhoët » qui aussi présente un potentiel d'accueil pour un nouvel équipement public - Potentiel d'espace vert anciennes des Douves : parc, jardin - lien avec la place de la mairie - offre de stationnement - Potentiel et « liberté » de construction 	<ul style="list-style-type: none"> - bâtiment à étages - accessibilité PMR ? - Bâtiment à détruire ?

Reflexion spécifique sur les équipements et leur repositionnement éventuel en centre-ville – Exemple : la médiathèque

Définir un projet partagé

La deuxième étape de la démarche consiste à définir un projet partagé pour le devenir du centre-ville. Ce projet porte à la fois sur la construction de logements ou de nouvelles activités mais plus globalement sur les espaces publics à créer ou améliorer, les fêtes ou manifestations à développer...

Il est important de souligner que le repérage des potentialités foncières et immobilières et la définition d'un projet urbain sont deux étapes qui ne sont pas linéaires et qui se nourrissent l'une l'autre. C'est bien le croisement d'une part de potentialités foncières et d'autre part d'une volonté d'agir dans le cadre d'un projet urbain qui permettent d'identifier les secteurs sur lesquels la commune va pouvoir engager un projet de revitalisation.

A Josselin, le choix a été fait de mener des ateliers avec un groupe d'une trentaine d'habitants représentatifs de la diversité de la population en termes d'âges, de durée de résidence dans la commune, d'activités professionnelles ou associatives, et de lieu de vie (dans le centre ou en périphérie). Quatre ateliers participatifs ont été menés dont le dernier en commun avec les élus, complétés par une dizaine d'entretiens avec les élus et acteurs locaux. Ces ateliers ont été l'occasion de comprendre le choix du lieu et du type d'habitation, les pratiques d'usage du centre-ville, les atouts et freins à le fréquenter, à y habiter,... et de définir collectivement ce que pourrait être le centre-ville de demain.



Ces ateliers se sont également appuyés sur une étude sociologique permettant d'identifier les ressorts de l'attractivité des centres-bourgs à partir d'entretiens menés auprès d'habitants de 8 centres-bourgs bretons. Cette étude sociologique a permis de montrer la diversité des éléments qui rendent les centres-bourgs attractifs : l'existence ou non de lieux de rassemblements et d'espaces de détente, l'ergonomie des espaces publics et l'image du bourg, l'existence de commerces et la qualité de l'offre d'habitat...

De ces échanges collectifs et d'un important travail de programmation sur les équipements (relocalisation, réaménagement, ...) mais également en matière d'habitat (population cible, typologie des logements,...), un projet de développement a été défini qui a été traduit spatialement par l'équipe d'architectes-urbanistes missionnée pour la réalisation de l'étude.

Point méthodologique :

La définition d'un projet de redynamisation d'un centre-ville s'appuie sur la prise en compte des usages et demandes de deux groupes :

- ✓ Les habitants de la commune : habitants du centre-ville et habitants des quartiers périphériques sont regroupés au sein d'ateliers participatifs permettant de comprendre quelles sont leurs trajectoires personnelles (pourquoi sont-ils venus habiter dans la commune ?), quels sont leurs usages actuels du centre-ville (les éléments qu'ils apprécient dans la ville, ce qu'ils souhaitent voir évoluer...) et comment ils imaginent le centre-ville de demain.
- ✓ Les nouveaux habitants potentiels : il est plus difficile d'appréhender les aspirations des habitants de demain mais un travail d'entretiens avec les acteurs locaux de l'habitat sur un territoire plus élargi donne toutefois des indications sur les profils des ménages qui pourraient être intéressés pour venir à Josselin et leurs aspirations. Les décideurs locaux, agences immobilières, notaires, bailleurs sociaux, promoteurs, commerçants, responsables d'équipement du territoire sont ainsi des acteurs qui doivent être rencontrés.

Ce travail de concertation et de programmation repose sur un projet global : habitat, commerces, vie sociale, qualité des espaces publics,... C'est l'ensemble de ces champs d'action qui va permettre de redonner une attractivité au centre-ville. Le projet ne porte pas uniquement sur la problématique du logement.

La méthode de travail peut être adaptée en fonction des contextes locaux mais la qualité du dialogue avec les élus, professionnels et habitants influe sur l'appropriation future du projet.

1. L'origine de la démarche

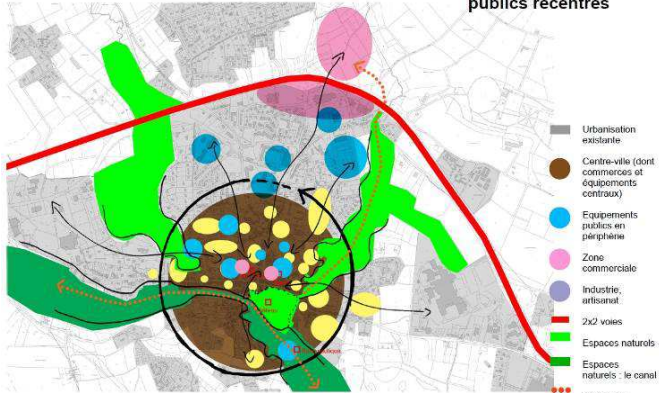
2. Le repérage des possibles

3. La définition d'un projet partagé

4. La réalisation des projets

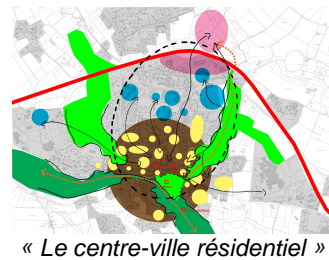
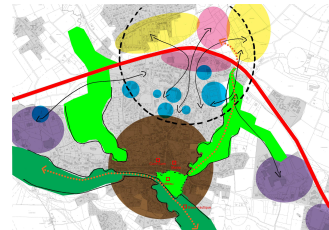
Approche générale, Josselin 2025

Le **centre-ville habité** avec des équipements publics recentrés



Le scénario retenu tant par la population que par les élus

Les autres scénarios rejetés :

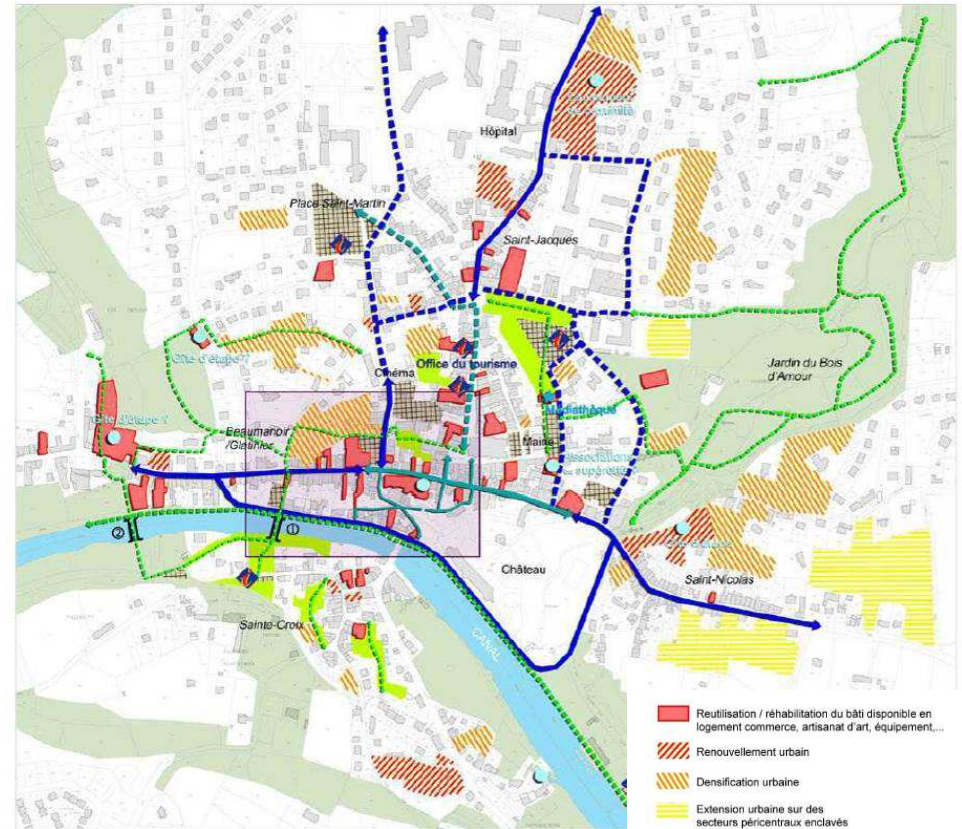


Retrouver un « *centre-ville habité* » suppose de déterminer les leviers sur lesquels agir en priorité afin de répondre à des objectifs d'une programmation multithématique : habitat, équipements/services, commerces/activités et espaces publics mais également dans une cohérence de positionnement centre-ville/commune/territoire.

Pour l'habitat, le portrait de territoire et la connaissance des marchés locaux a permis de cibler des profils d'habitants potentiels, tant dans la reprise du bâti existant que dans les programmes neufs :

- pour des logements locatifs social ou privé (T2/T3/T4 à loyers modérés): en maison individuelle avec jardin, pour les jeunes ménages ou petites familles et en logement individuel ou collectif accessible, pour les personnes âgées
- pour l'accession : en maison individuelle (T4/T5) pour tout public et plus spécifiquement dans l'ancien (T3/T4 avec un budget inférieur à 100 K€) pour les petits ménages d'actifs amoureux des vieilles pierres.

Concernant les équipements/services : la médiathèque, l'Office du Tourisme et la maison des associations sont relocalisés en centre-ville. Les espaces majeurs de la ville : les places centrales et leur prolongement vers le canal, sont requalifiés et dédiés en majorité aux piétons avec une augmentation de l'offre en stationnements, tant pour les résidents que pour les visiteurs.



Projet urbain pour le centre-ville de Josselin décliné selon 4 types d'enjeux :

- *environnement/paysage*
- *urbain*
- *déplacement*
- *activités*

(Atelier du Canal)

1. L'origine de la démarche

2. Le repérage des possibles

3. La définition d'un projet partagé

4. La réalisation des projets

Prioriser les interventions

La définition d'un projet pour le centre-bourg de demain s'accompagne nécessairement d'une priorisation des interventions. Le temps de la ville est un temps long et une stratégie de développement doit permettre de différencier les secteurs où l'intervention publique est possible et nécessaire à court terme des secteurs pouvant faire l'objet d'une intervention à plus longue échéance.

Le travail mené sur Josselin a permis de mettre en place une méthode de priorisation. Définir des critères « objectifs », attribuer une « notation » qui permette de mettre en lumière l'intérêt à agir sur chacun des îlots et mettre en partage la priorisation, sont les moments clés de cette étape de projet.

Point méthodologique :

La priorisation des îlots opérationnels s'est appuyée sur différents critères :

❶ Les potentialités d'aménagement

Les potentialités d'aménagement représentent le caractère favorable ou non du site pour la construction d'un nouveau projet. Il s'agit à la fois des règlements s'appliquant au bien (servitudes...), de ses qualités pour la création de nouveaux bâtiments (accessibilité, ensoleillement, topographie...), des difficultés liées à son occupation actuelle (démolition...);

❷ L'urgence d'action

L'urgence d'action fait référence au niveau de dégradation du bien. Un bien vétuste ou insalubre est classé dans la catégorie « urgent ». Un bien vacant ou vieillissant sera classé « assez urgent ». Un bien non bâti ou en bon état de conservation sera considéré comme « non urgent ».

❸ L'intérêt urbain et patrimonial

L'intérêt urbain et patrimonial fait référence d'une part à la qualité patrimoniale des biens bâtis mais aussi à leur qualité urbaine analysée à partir de la distance au centre et du caractère structurant de cet espace pour le bourg.

Le croisement de ces critères a permis de classer les îlots en fonction de l'intérêt à mener une intervention publique.

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	jaune	vert	orange	jaune	orange	orange	orange	orange	orange	jaune	jaune	vert	vert	orange	orange
Urgence d'action	orange	orange	orange	vert	vert	vert	vert	jaune	orange	jaune	orange	orange	orange	orange	orange
Synthèse intérêt urbain/intérêt patrimonial	jaune	jaune	orange	vert	vert	vert	vert	jaune	jaune	orange	vert	orange	orange	orange	orange
SYNTHESE DES PRIORITES	+	/	--	++	+	+	+	/	o	o	/	o	o	--	o

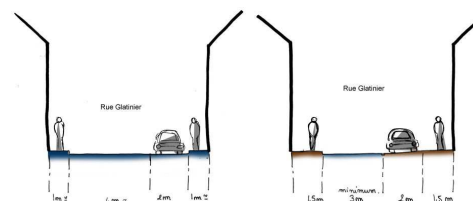
Exemple de priorisation entre différents îlots (en vert : intérêt à agir rapidement / en jaune : action moins urgente ou moins favorable / en orange : contexte défavorable ou non urgent)

Approfondir le parti d'aménagement et la programmation des îlots jugés prioritaires

Les îlots considérés comme prioritaires font l'objet d'un travail plus approfondi de programmation et de conception architecturale et urbaine.

Le secteur Beaumanoir/Glatinier, à Josselin, a ainsi fait l'objet d'un travail plus approfondi qui s'est traduit par :

- la définition plus fine du projet urbain avec l'aménagement des espaces publics et la prise en compte de la problématique de stationnement
- un plan-masse sur le secteur de densification « des ruelles du Tertre et des Rouets »,
- la spatialisation de la programmation de logements et activités
- des études de faisabilité programmatique et financière sur certains biens afin d'évaluer les possibles d'un bâti ancien
- la réalisation d'esquisses permettant de « donner à voir » ce que pourrait être des exemples de réhabilitations, extensions ou constructions neuves à partir du projet défini.



Profil de rue avant et après aménagement, Atelier du Canal

2. L'origine de la démarche

2. Le repérage des possibles

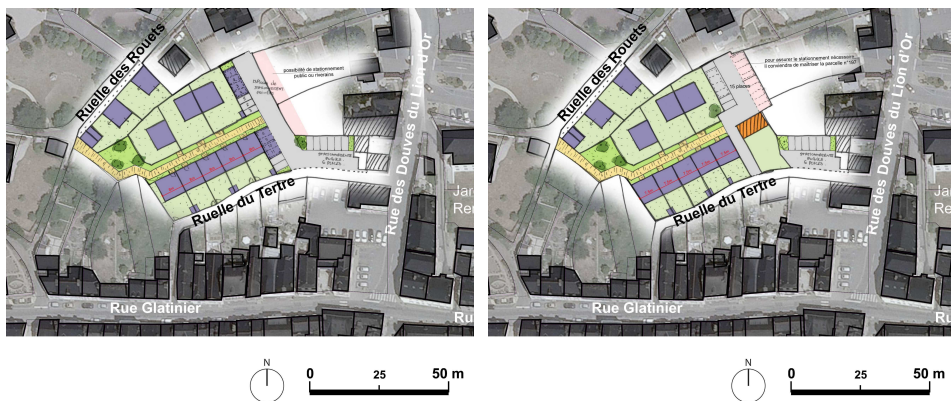
3. La définition d'un projet partagé

4. La réalisation des projets

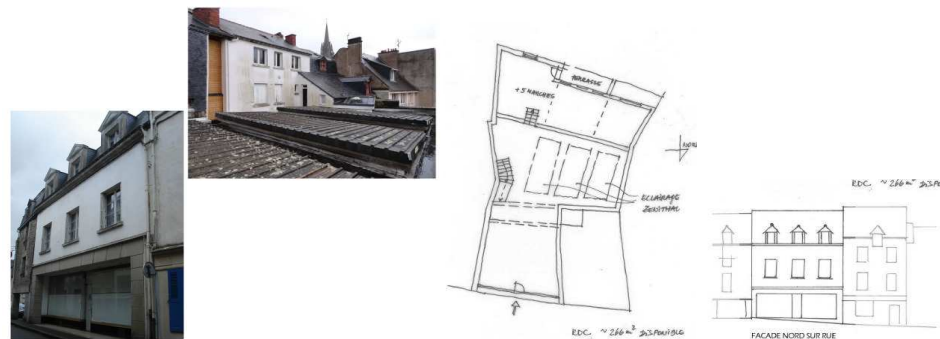


■ Réhabilitations prioritaires
 ■ Autres réhabilitations
 ■ Logements neufs

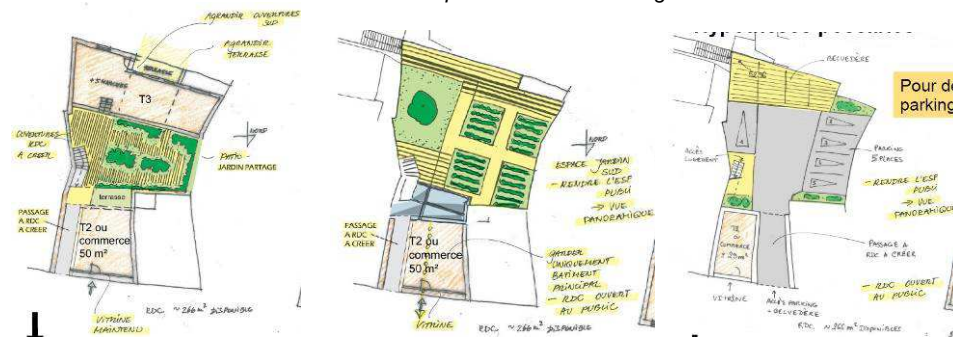
Projet urbain du secteur prioritaire, Atelier du Canal



Plan-masse du secteur de densification, Atelier du Canal : 2 scénarios avec démolition ou avec réhabilitation d'une maison à vendre



Etat actuel : commerce saisonnier en RDC et pas d'utilisation des logements au-dessus



3 scénarios proposés: soit transformation de l'intégralité du bâtiment en 3 logements et 1 commerce, avec ou sans patio, ou bien, démolition du bâti arrière et réhabilitation du bâti sur rue en 1 logement et 1 commerce avec l'aménagement, en accès sous porche côté rue et en belvédère sur le château et le canal, soit d'un jardin public soit d'une terrasse avec 5 stationnements (reprise lourde en sous-sol nécessaire) – dans tous les scénarios : possibilité d'une liaison par escalier vers la rue de la poterne et le commerce en RDC peut être programmé en logement -

Des scénarios programmatiques de réutilisation d'un bâtiment à vendre et utilisé actuellement uniquement au RDC en commerce saisonnier, Atelier du Canal

Au regard du caractère clairsemé des biens « à réhabiliter » sur Josselin, il n'a pas été possible de définir un îlot prioritaire cohérent permettant à la fois des réhabilitations ou démolition/reconstruction et une opération de densification. Le choix s'est donc porté sur un secteur de densification ruelle du Tertre et une action prioritaire sur la rue Beaumanoir pour la réhabilitation des biens du n°10 et 3 ainsi que pour la restructuration du secteur compris entre les biens du n°11 au 23 adossés au rempart qui menace ruine (arrêté de péril sur la copropriété n°21-23).

Des pistes d'amélioration du bâti ancien

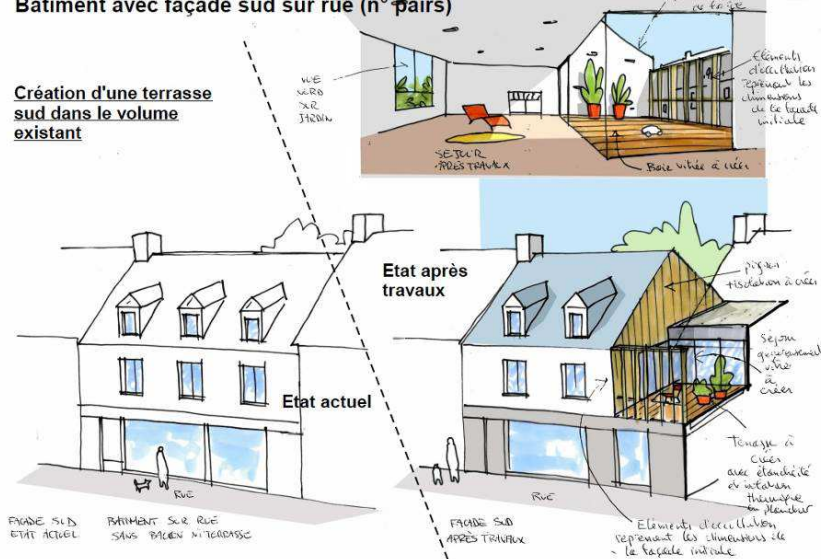
Suite à ce travail, les architectes-urbanistes missionnés sur le projet ont établi des propositions d'amélioration du bâti ancien qui prend en compte l'orientation du bâti sur la rue et son inscription dans le site.

L'objectif de ses esquisses est multiple :

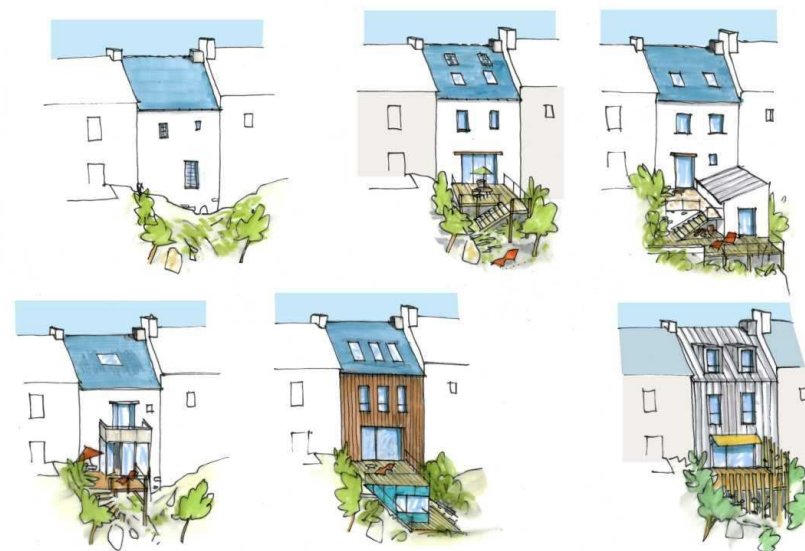
- Redonner envie de rénover du bâti ancien par des transformations architecturales (nouvelles ouvertures, extensions, ...) qui apporte un nouveau confort d'usage contemporain à ce type d'habitat perçu aujourd'hui comme désuet
- Intégrer une certaine modernité architecturale y compris dans un secteur patrimonial
- Proposer une réhabilitation permettant d'améliorer les performances énergétiques du bâti ancien
- Optimiser le confort d'utilisation et l'intimité des espaces extérieurs même sur des espaces très restreints
- Evaluer le coût estimatif d'une réhabilitation

Bâtiment avec façade sud sur rue (n° pairs)

Création d'une terrasse sud dans le volume existant



Croquis pour une transformation volumétrique d'une maison de ville avec façade Sud sur rue, Atelier du Canal



Croquis pour la rénovation d'une maison de ville avec un jardin au Sud, Atelier du Canal

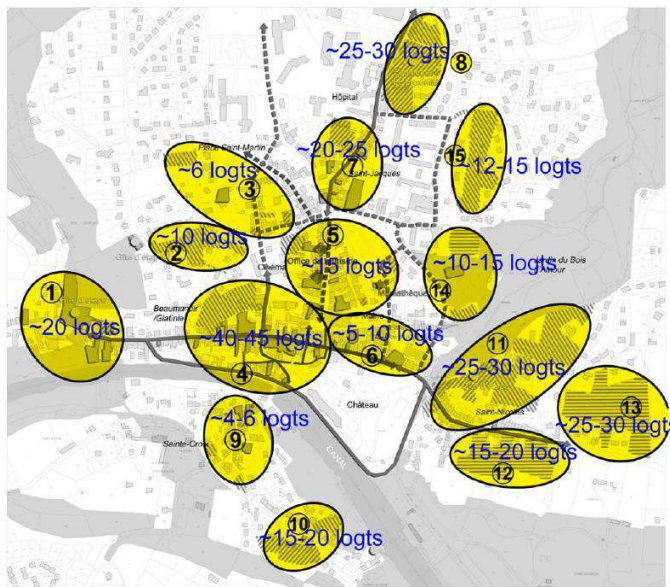
Intégrer les résultats de l'étude dans la stratégie de développement de la commune

Au-delà des îlots identifiés comme prioritaires, l'étude doit permettre de formaliser la politique foncière et urbaine de la collectivité.

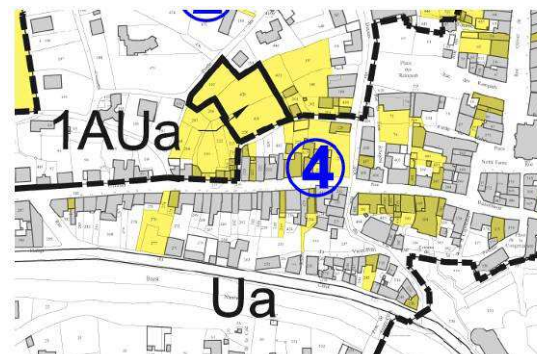
L'ensemble des gisements fonciers et immobiliers repérés doivent être mis au service d'une politique de développement communale cohérente. En fonction des objectifs de la commune sur chacun des secteurs, différents outils peuvent alors être mobilisés. Ces outils peuvent résulter de la nécessité de :

- maîtriser l'aménagement urbain c'est-à-dire d'encadrer l'aménagement d'un secteur par la définition de règles et principes figurant notamment au sein des documents d'urbanisme. Il peut s'agir par exemple de la définition d'une orientation d'aménagement ou de programmation annexée au document d'urbanisme ou encore de limiter les zones en 2AU dans un document d'urbanisme

- maîtriser le foncier par l'acquisition à court, moyen ou long terme des biens considérés comme stratégiques, par l'exercice du droit de préemption urbain - qui a été « Renforcé » afin d'agir également sur les copropriétés et les SCI -, ou le lancement de procédure d'acquisition de biens présumés sans maître ;
- mettre en œuvre des principes de protection ou de réflexion afin de prendre le temps de la définition d'un projet d'aménagement. À titre d'exemple, cette catégorie d'outils englobe le sursis à statuer dans le cadre de la prise en considération d'un projet d'aménagement ou le périmètre d'inconstructibilité de 5 ans ;
- œuvrer à la mise en place d'une politique financière ou fiscale en phase avec les enjeux de renouvellement urbain d'intérêt général par la mobilisation d'outils de type taxe d'aménagement différenciée, instauration d'un périmètre de versement pour sous-densité...



Potentiel de logements pouvant être créés dans le centre-ville, Atelier du Canal



Secteur	PLU, outils possibles
4	<ul style="list-style-type: none"> * Adapter la zone 1AUa au gisement repéré * OAP avec densité minimum de 20 logements/ha >> modification de l'OA actuelle * Périmètre d'inconstructibilité de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global * Emplacement réservé pour la création d'un programme de logements (dont une partie pour des logements à vocation sociale) * Emplacement réservé pour l'extension du jardin des Remparts * Emplacement réservé pour l'extension du parking public * Échéancier d'ouverture à l'urbanisation : <i>court et moyen terme</i>

Exemple d'outils réglementaires proposés sur un secteur, Atelier du Canal

Point méthodologique :

L'intégration des résultats de l'étude dans la politique de développement communale passe par une action différenciée en fonction du caractère prioritaire des différents secteurs :

- ✓ Les secteurs prioritaires font l'objet de la définition d'une programmation et d'un projet d'aménagement à une échelle plus fine, permettant une intervention publique rapide.
- ✓ Les secteurs moins prioritaires à court terme font l'objet d'une veille foncière (attention portée à l'ensemble des DIA enregistré par la commune) et bénéficient d'outils juridiques adaptés permettant d'éviter que des projets contraires aux objectifs communaux se développent.
- ✓ Certains secteurs nécessitent de mener des études complémentaires, non directement liées aux biens, avant d'engager tout projet : étude de stabilité d'ouvrages spécifiques (falaise, remparts,...), études PMR, études d'impact,...

Identifier les modalités opérationnelles et financières de la mise en oeuvre du projet

La dernière étape de la démarche de revitalisation du centres-bourgs vise au passage des études aux travaux et à la définition des conditions de réalisation des projets jugés prioritaires.

Pour la commune de Josselin, c'est le secteur Glatinier / Beaumanoir qui a été identifié comme prioritaire. La démarche consiste en une analyse financière du coût de ce projet et à l'identification des maîtres d'ouvrage qui réaliseront les différents types de travaux.

Plusieurs cas de figures peuvent se présenter :

- L'intervention peut porter sur un bien immobilier ou un groupe de biens immobiliers nécessitant une réhabilitation pour accueillir d'autres activités ou être remis aux normes d'habitabilité contemporaines. Ces biens peuvent être réhabilités directement par des particuliers avec l'appui d'aides publiques, faire l'objet d'une opération d'acquisition-amélioration par un bailleur social ou encore être acquis et réhabilités par la commune.
- L'intervention peut également porter sur des projets de « remembrement urbain ». Du fait de leur complexité foncière, certains îlots doivent faire l'objet d'une acquisition par la collectivité ou un organisme afin de redéfinir l'organisation urbaine de l'îlot, de réaliser des nouvelles divisions foncières et de développer une offre nouvelle de logements. Mais cette action reste délicate car des biens sont à l'état d'abandon mais pas à vendre ou à un coût beaucoup trop élevé au regard du marché et de l'importance des travaux à réaliser.

L'ensemble de ces interventions fait l'objet d'un bilan financier prévisionnel afin de consolider la faisabilité du projet en :

- trouvant le bon niveau de charges foncières permettant de réaliser les aménagements et de trouver des acquéreurs potentiels pour les logements,
- identifiant les subventions mobilisables pour équilibrer les déficits d'aménagement,
- sécurisant les projets de particuliers en leur offrant une solution d'habitat « clef en main » qui couple esquisse architecturale et plan de financement de leur projet d'accession en centre-ancien.

N°	type	SHAB	TOTAL HT
Construction neuve			
6	T4-T5	100 m ²	~130 000 / 140 000 €
7a	T4-T5	90 à 110 m ²	~120 000 / 150 000 €
7b	T4-T5	90 à 110 m ²	~120 000 / 150 000 €
7c	T4-T5	90 à 110 m ²	~120 000 / 150 000 €
7d	T4-T5	90 à 110 m ²	~120 000 / 150 000 €
7e	T4-T5	90 à 110 m ²	~120 000 / 150 000 €
7f	T5	110 à 130 m ²	~150 000 / 170 000 €
7g	T5	110 à 130 m ²	~150 000 / 170 000 €
7h	T5	110 à 130 m ²	~150 000 / 170 000 €
7i	T5	110 à 130 m ²	~150 000 / 170 000 €
7j	T5	110 à 130 m ²	~150 000 / 170 000 €
Réhabilitation			
1	Logements collectifs et espaces communs	272 m ²	~350 000 / 400 000 €
2	Logements et commerce	351 m ²	~500 000 / 520 000 €
3	Un logement T5 + boutique	160 m ²	~220 000 / 240 000 €
4	Un logement T3D + boutique	105 m ²	~145 000 / 160 000 €
5	Atelier artisan, logement, passage piéton public	140 m ²	~160 000 / 180 000 €
		Ou logement	140 m ² ~200 000 / 220 000 €
		Ou démolition	// 20 000 €

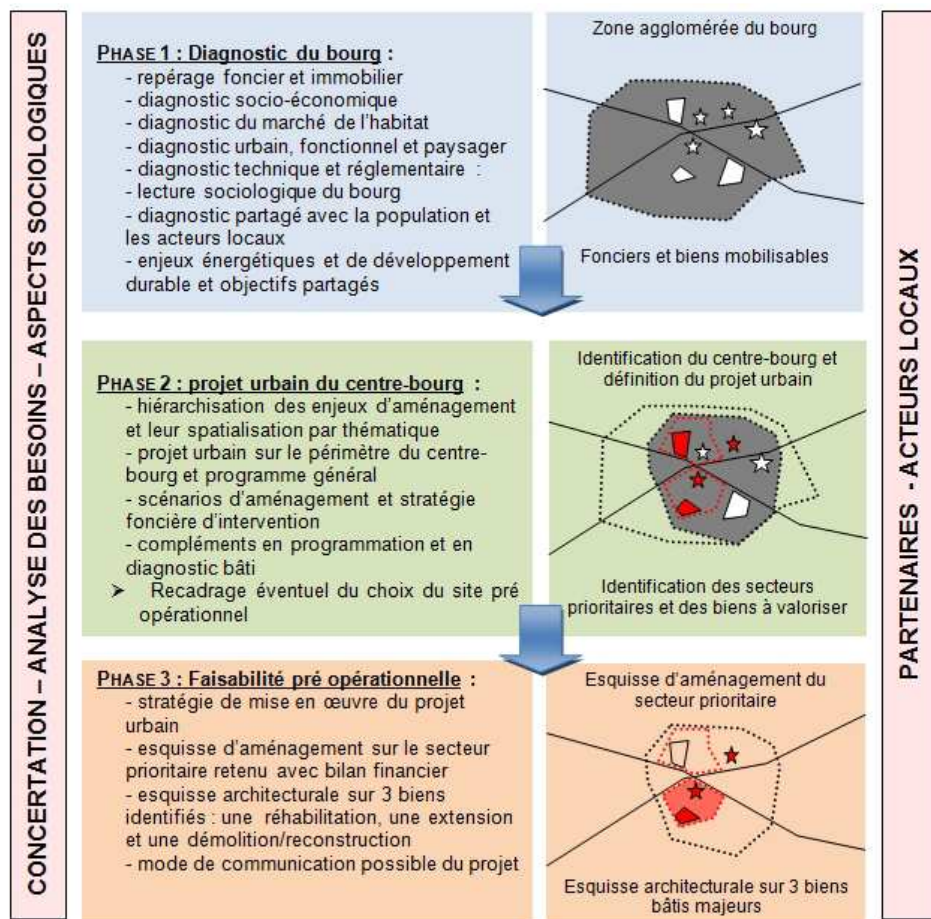
Estimations des coûts de travaux pour les réhabilitations et les constructions neuves (Atelier du Canal, Polenn)



Coût HT d'aménagement des espaces publics avec pavé granit (Terragone) :

- . Rue Glatinier avec parking de 20 places rue du Canal : 170 000 €
- . Rue Beaumanoir avec réaménagement du parking rue du Lion d'Or : 260 000 €
- . Reprofilage de la rue du canal : 160 000 €
- . Opération ruelle du Tertre compris bassin alvéolaire enterré : 230 000 €

Schéma de synthèse du déroulé de l'étude :



En bref :

❶ Objectifs d'une étude centre-bourg :

- définir un projet de redynamisation permettant d'attirer de nouveaux ménages dans le centre-bourg
- limiter la consommation de foncier en périphérie des bourgs
- agir sur les secteurs déqualifiés du centre-bourg et traiter les problématiques de dégradation et de vacance

❷ Durée de l'étude : 8 mois environ

❸ Coût de l'étude : 50 000 à 70 000 €

❹ Financements possibles de l'étude : Conseil Régional, Conseils Généraux, ADEME, ANAH, DRAC

❺ Portage foncier : Etablissement Public Foncier

La démarche expérimentale sur Josselin s'est déroulée durant un an et demi :

- 9 Comités de pilotage
- 4 ateliers et 2 réunions publiques
- 2 présentations au conseil municipal
- 2 rencontres avec l'Architecte des Bâtiments de France

Avec la participation au COPIL, en plus des représentants de la commune de Josselin, des organismes suivants : DREAL, CETE Ouest, DDTM du 56, STAP 56, CG 56, CAUE 56, ARO HLM, USH, Pays de Ploërmel, Josselin Communauté, Association des Petites Cités de Caractère, CCI 56, et le bureau d'études ANNEZAN en charge du PLH.

La problématique de revitalisation du centre-ville de Josselin et des propositions proposées ont permis une forte prise de conscience de l'urgence d'agir sur l'ensemble des centres-bourgs de la communauté de communes. Des actions spécifiques ont donc été mises en place dans le cadre du PLH de Josselin Communauté avec notamment des crédits spécifiques pour la production de logements sociaux sous maîtrise d'ouvrage communale y compris dans la réhabilitation du bâti ancien.