



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Josselin (56)

Une municipalité proactive pour lutter contre la vacance des logements du centre-bourg

La commune consacre des moyens importants pour revitaliser un centre-ville prisé des touristes mais qui se vidait de ses habitants et de ses commerces. La très forte implication des élus auprès des propriétaires combinée avec des aides financières a permis d'inverser la tendance.

La municipalité de cette petite cité de caractère (2623 hab) réputée pour son château mène depuis plusieurs années une opération de revitalisation du centre bourg. Elle le fait dans le cadre d'une démarche pilote expérimentale en partenariat avec l'Établissement Foncier de Bretagne et en activant tous les leviers à sa disposition.

➤ Un centre ville en souffrance

Le centre se vidait peu à peu de ses habitants (8 % de logements vacants) et de ses commerces, notamment dans le cœur historique classé en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Les maisons anciennes qui en font le charme sont souvent inadaptées aux attentes et usages actuels de jeunes ménages et leur rénovation est soumise à des contraintes architecturales. Une situation qui est amplifiée par la surestimation fréquente des biens mis en vente et un manque d'entretien voire l'abandon de certains logements par leurs propriétaires.

L'étude globale prise en charge par l'EPF a permis d'identifier les potentialités foncières et immobilières pouvant faire l'objet d'un réinvestissement. De leur côté les élus ont décidé d'agir et de s'impliquer personnellement en prenant directement contact avec des vendeurs et des acquéreurs.



L'habitat du centre est inadapté pour les personnes âgées et les jeunes ménages

Pour Joseph Séveno, maire : « Bien qu'une intervention publique et une implication des élus soit nécessaire pour faire avancer les choses, la collectivité n'y arrivera pas seule ! Il faut que les particuliers prennent le relais, qu'il y ait une contagion heureuse de la démarche de la collectivité vers les particuliers ».

➤ Les élus et les services s'impliquent

La réalisation d'un référentiel foncier par l'EPF a été très utile à la municipalité : « Nous avons identifié les biens présumés sans maîtres ou en état d'abandon manifeste puis tous les propriétaires ont été contactés et informés sur les moyens d'actions et les aides à leur disposition pour vendre ou réhabiliter leurs biens » explique Nicolas

Une rénovation pilote



En partenariat avec l'EPF, le CAUE et la CAPEB 56, la commune a porté la rénovation d'une maison en coeur de bourg. L'objectif était de montrer qu'il est possible de concilier qualité et fonctionnalité au prix du neuf en lotissement. Ce chantier pilote a fait l'objet d'une évaluation collective portée par l'EPF et BRUDED. Il en a résulté un fascicule sur la base de cette expérience intitulé « Collectivités : réussir son projet de rénovation de logement » disponible sur www.bruDED.fr

Jagoudet, adjoint à l'urbanisme. Il ajoute : « C'est aussi le rôle de l'élu de dire aux propriétaires s'il y a un ravalement à faire, des fenêtres à changer tout en informant sur les aides possibles ». Côté communication la commune a sorti un numéro du magazine municipal (Josselin mag) consacré à la reconquête du centre bourg et créé une page spécifique sur le site internet pour informer et orienter les porteurs d'un projet de rénovation.

Le service urbanisme est aussi particulièrement sollicité tantôt pour apporter du conseil tantôt pour la mise en oeuvre de procédures parfois coercitives.

➤ Des procédures si besoin

La commune n'a pas hésité à lancer 5 procédures d'abandon manifeste depuis 3 ans pour mettre la pression sur les propriétaires inactifs. Des solutions ont ainsi été trouvées pour quatre d'entre elles : deux ont été achetées par la commune et deux par le privé. « Ce sont des procédures administratives qui peuvent durer plusieurs années mais, pour certains logements, le seul fait de la lancer a suffi à faire bouger les choses » justifie Nicolas Jagoudet.

Plus simplement, une trentaine de courriers ont été envoyés via le policier municipal pour inciter au nettoyage, au changement d'ouvertures...

“ Nous devons agir dans tous les domaines : habitat, services, espaces publics, tourisme, économie. C'est un chantier immense auquel on doit s'atteler tous ensemble ”



Joseph Séveno
Maire

➤ Des aides communales dans la ZPPAUP

La municipalité accorde des aides financières dans la ZPPAUP pour inciter les particuliers à faire des travaux de rénovation des éléments extérieurs de l'immeuble visibles de l'espace public inclus les portails et murs d'enceinte. L'accord de l'Architecte des Bâtiments de France est nécessaire. Pour la période 2018/20 les règles sont les suivantes :

- Montant minimum de la dépense subventionnable : 5000€
- Plafond de la dépense subventionnable = 60 000€ (plafond 80 % d'aides publiques)
- Taux de subvention = 20%

A cela s'ajoute une aide de 15% de la Région au titre des Petites Cités de caractère, une autre du Département de 10% pour les immeubles ayant un caractère patrimonial sous réserve d'une participation de la commune au minimum de 20 % de la dépense subventionnable.

Le particulier peut prétendre à 45% de subvention. L'enveloppe annuelle inscrite au budget est de 60 000€.

➤ Rénov'Info Service

Le Pays de Ploërmel s'est doté d'une plateforme de rénovation de l'habitat, Rénov'info service, qui est un guichet unique facilitateur pour tous les porteurs de projet. Ils peuvent bénéficier d'un diagnostic neutre sur l'état de l'existant et de préconisations techniques et financières pour les travaux à engager. Il est gratuit pour les futurs acquéreurs et d'un coût de 100€ (sur 500) pour les propriétaires qui font des travaux.

➤ Des résultats probants

Toutes ces actions portent leurs fruits sur le nombre de maisons vacantes ayant trouvé preneurs : 32 en 2015, 39 en 2016, 29 en 2017. Une conjoncture favorable en termes de prêts contribue à ce nouvel élan.

L'enveloppe des 60 000€ a été intégralement utilisée en 2017 et il en sera de même en 2018.

➤ Une démarche globale

Nicolas Jagoudet résume la vision globale des élus : « Pour ce qui concerne l'hypercentre historique la mairie se veut à la fois guichet d'entrée en projet, intermédiaire et facilitateur avec l'ABF, les organismes de conseils (Rénov'info service...), ainsi que tout financeur potentiel ... Et en même temps acteur pour expérimenter des outils et créer un cadre propice qui déclenche l'envie et les conditions pour que les particuliers prennent le relais ». ■



Plusieurs maisons à pans de bois ont été rénovées autour de la basilique

CONTACT :

Nicolas Jagoudet, adjoint à l'urbanisme/02 97 22 24 17/mairie@josselin.com

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :

