



CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DU PAYS DE GUINGAMP

Soirée débat Agir ensemble pour des centres vivants et attractifs
Synthèse des échanges - 26 mai 2016

Intervenants :

- *Mme Marie-Christine RENARD, Directrice des études de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne*
- *M Bruno SERVEL, Responsable 22/56 de l'Association BRUDED*
- *M Thierry CADIO, Premier adjoint au maire de Tressignaux*
- *M Jacques UGUEN, Président du Conseil de développement de l'agglomération briochine et du Pays de Saint Brieuc*
- *M Christophe GAUFFENY, Directeur du Conseil en Architecture et en Environnement 22*

Animation : M Gérard FALEZAN et M Georges LE NORMAND, respectivement Présidents des Conseils de développement du Trégor-Goëlo et du Pays de Guingamp.

P.J. : 3 diaporamas

Intervention de Bruno SERVEL (Diaporama BRUDED)

BRUDED est une association qui met en réseau ses communes membres afin de favoriser la diffusion des meilleures pratiques et l'émulation entre les collectivités. Actuellement les deux thèmes prioritaires et complémentaires dans l'association sont : l'attractivité des centres bourgs et l'emploi durable dans les territoires.

Les 2 principaux messages que souhaitent faire passer l'association sont :

- Toutes les fonctions et usages d'un centre sont liés et il faut en tenir compte pour lui redonner de la vie : habiter, visiter, acheter, découvrir, échanger, circuler...
- L'implication des citoyens dans tout projet est indispensable afin de le construire au plus près des besoins réels.

Bruno Servel présente les projets menés dans les communes de Quistinic(56), Treveneuc (22), Saint Ganton (35), Monteneuf (56), La Vielle Croix (56), Mellionec (22). Une présentation détaillée de chacun de ces projets peut être retrouvée dans l'ouvrage « 30 retours d'expériences pour des centres bourgs vivants et attractifs » téléchargeable sur le site de l'association : <http://www.bruded.org/id-30-retours-dexperiences-pour-des-centres-bourgs-vivants-et-attractifs.html>

En dépit de la diversité des approches qu'illustrent ces projets, quelques éléments se retrouvent invariablement dans la conduite réussie de projets de revitalisation :

- Il faut considérer qu'un projet de cette nature est l'affaire de tous les acteurs locaux. Par conséquent, il faut amener les différents acteurs (dont les habitants) à s'intéresser à la chose publique. Pour cela, il convient d'adapter le mode de participation à chaque type de projet.
- Ce sont des projets qui nécessitent de se projeter à long terme et de prendre le temps nécessaire à leur élaboration et mise en œuvre. Ceci peut excéder un mandat.
- A partir d'un axe de développement clairement établi et partagé, il est nécessaire de partager avec les habitants les contraintes, les temporalités du projet public pour une meilleure compréhension et un investissement réussi.

Intervention de Thierry CADIO

La commune de Tressignaux, au carrefour de la Communauté de communes de Lanvollon Plouha, s'est développée sur une route départementale qui accueille beaucoup de camions. Malgré une évolution très favorable de la population (+2%/an, essentiellement en périphérie du bourg), le dernier commerce, un café, a fermé il y a 2 ans et le centre se vide.

La population souhaitant garder ce lieu de convivialité, la commune a racheté la licence et demandé au tissu associatif, très dynamique, de faire des propositions. Le café associatif qui a été créé à cette occasion fait l'objet d'un fort engagement de la population et est aujourd'hui reconnu par la CAF comme Espace de Vie Sociale. Il accueille toute proposition d'activités thématiques ou familiales recevant l'aval de l'association, qui est ensuite intégralement portée par son initiateur. Bien que ses locaux ne soient pas définitifs pour l'instant, le café fonctionne très bien.

Ayant orienté son mandat sur la revitalisation de son centre bourg, la municipalité poursuit son projet de développement en acquérant des biens autour de la place du village. Elle a également porté, en partenariat avec la communauté de communes et le CAUE, une étude axée sur le lien intergénérationnel pour répondre aux besoins liés à la petite enfance, tout en permettant le maintien dans le bourg des personnes âgées, attachées à ce lieu.

Un schéma directeur devrait ainsi permettre aux partenaires, notamment les bailleurs sociaux, de mieux comprendre le projet global et de s'y intégrer.

A noter également que la Communauté de communes a racheté une ferme en vue de renforcer l'offre de services autour de la petite enfance. Clairement, le dynamisme des habitants pousse les collectivités à être ambitieuses et innovantes pour redynamiser le centre. Ainsi, sur le projet de maintien du café associatif, est venu se greffer désormais celui d'une Maison des associations.

Intervention de Jacques UGUEN (Diaporama CDABPSB)

Le Conseil de développement travaille à l'échelle territoriale et s'adosse donc en conséquence autant au PETR du Pays de Saint Briec qu'à l'Agglomération briochine. Il se caractérise également par l'ouverture de ses groupes de travail au-delà de ses membres à l'ensemble de la population.

Les principales motivations de l'étude présentée ici étaient, d'une part la récurrence de la problématique des centralités à l'échelle locale et, d'autre part le besoin de définir ce qui « fait centre ». Le phénomène de périphérisation des commerces, des services et même des administrations est observable partout en Bretagne. L'agglomération briochine comme les autres multiplie les polarités au détriment de la centralité. Le Conseil de développement porte un regard critique sur ces choix et rappelle la nécessité de structurer le territoire autour d'une centralité. Mais il est également conscient de l'ambivalence entre les choix de modes de vie (favorisant la périphérie) et les attentes en matière d'aménagement (exigeant des centres vivants).

Dans un contexte de recomposition territoriale, le Conseil de développement s'est donc interrogé sur les modes de coopération pour demain et la future structuration du territoire.

Ainsi, 4 scénarii d'évolution possibles sont présentés, se déclinant autour de différentes formes de centralités. Ils doivent être perçus comme des outils conçus pour permettre le débat et la réflexion, sans poser de jugement :

- Une ville centre renforcée en réseau avec quelques pôles secondaires
- Une centralité forte et intégrée composée de Saint Briec et des communes avoisinantes
- Un territoire satellitaire en réseau avec des pôles spécialisés
- Rennes, centralité du Pays de Saint Briec

Ces scénarii ne sont bien sûr pas compatibles ni souhaitables tels quels. Ils invitent surtout à privilégier un projet de territoire partagé et cohérent, autour des centralités. Les politiques

publiques à mettre en œuvre pour cela touchent principalement à l'urbanisme, au transport, à l'animation commerciale et à l'action culturelle. Les scénarii sont ainsi une invitation pour les élus à réfléchir à la question du devenir des centralités. L'étude est téléchargeable dans son intégralité à l'adresse suivante : http://www.pays-de-saintbrieuc.org/documents/FTP/214/000/007/096/7096408_8815_2015.09-4-scenarios-Contribution-au-projet-de-territoire.pdf

Intervention de Marie-Christine RENARD (Diaporama EPFB)

L'achat du foncier est souvent une limite majeure pour les projets d'aménagements. En conséquence, les Etablissements Publics Fonciers ont pour vocation d'assurer pour les communes, exclusivement dans le cadre de projets de renouvellement urbain et de friches, les négociations et l'achat du foncier, en apportant une attention particulière à la sécurisation juridique du portage. L'EPF de Bretagne intervient sur 300 opérations avec un budget de 40 millions d'€ par an. Son action se concentre sur le bâti ancien et le centre historique, où se trouvent généralement les ménages les plus précarisés (jeunes, personnes âgées...)

De nombreuses politiques se superposant pour contribuer à la qualité du logement et notamment à la gestion des espaces publics, la coordination des acteurs est donc essentielle. Méthodologiquement, le choix de l'EPFB est de s'appuyer sur des études sociologiques qui permettent de se mettre à la place de la cible : la mise en place d'une stratégie foncière découle en effet de l'identification des besoins.

Souvent l'étude de la vacance réelle aboutit au constat de nombreuses possibilités de renouvellement. L'extension urbaine est donc à limiter au maximum pour ne pas gaspiller des terres agricoles. Par exemple, à Josselin, actuellement au cœur d'une expérimentation de revitalisation (comme Mellé), la vacance représente l'équivalent de 30 ans de développement.

Ce chantier pilote explore et analyse la faisabilité et les coûts pour une rénovation de bâtiment dans de très mauvaises conditions initiales, assurant ainsi la reproductibilité en toutes circonstances de la méthode adoptée. Il vise à explorer les conditions et les outils nécessaires pour réussir un projet de densification urbaine dans du bâti ancien.

L'EPFB travaille à convaincre les propriétaires de vendre leur bien à un prix correspondant à leur valeur réelle pour participer à un projet communal dynamique et tourné vers les besoins de la population. L'impact sur la population et le dynamisme du bourg compense les dépenses communales sur la durée.

Débat avec la salle :

A partir de quand / quels critères permettent d'identifier une dévitalisation des centres bourgs ? L'évolution démographique de la commune n'est certainement pas le bon critère. En revanche, on peut parler de dévitalisation lorsque la vacance dans le centre passe au dessus de 5%. Des indices tels que volets fermés, bâtis en ruine, commerces en vente sont bien entendu révélateurs.

Les questions d'économie d'énergie et surtout, de confort, sont au cœur des attentes des ménages. Ceci pose parfois des limites à la rénovation. Il est donc indispensable, face à des situations complexes ou très dégradées de se permettre d'imaginer des représentations et projets différents. Ainsi un transfert de destination du bâtiment peut être nécessaire pour obtenir des usages plus adaptés (ex : habitat de faible niveau de confort ➔ atelier, garage) ou répondre à des attentes de confort contemporaines (ex : hangars ➔ habitat lumineux et avec de grands volumes). L'espace public aussi doit pouvoir se transformer (ex : routes trop larges ➔ espaces verts).

Faut il aller jusqu'à s'affranchir des contraintes liées au patrimoine historique si cela permet de faire revivre les « villes musées » ? Pourquoi ne pas faire cohabiter le patrimoine ancien et le contemporain de qualité, sensé devenir le patrimoine de demain ? Les avis restent partagés sur ce sujet. Le patrimoine joue un rôle évident dans l'identité des bourgs, malgré les contraintes réglementaires existantes.

Il est important de respecter le temps du projet. Les projets qui fonctionnent s'appuient sur une « histoire » dans laquelle les gens se reconnaissent (parce qu'elle prend en compte leurs attentes et leurs besoins) et veulent s'inscrire. C'est cette histoire, issue d'un diagnostic fin, qui doit permettre à chaque bourg de se doter d'une identité propre. Une approche par la sociologie peut être un véritable atout pour démarrer ce type de projet.

Une caractéristique du pays concerne le littoral : il est difficile de s'y installer en raison du prix des biens. Les ménages les plus fragiles ne peuvent souvent y prétendre, notamment les jeunes.

Concernant le départ des commerces ou la fragilité des marchés, notamment ceux qui sont tenus en semaine, il est difficile pour les pouvoirs publics d'avoir des résultats probants. Désormais, cette question est gérée au niveau intercommunal mais force est de constater que l'implantation d'un commerce traditionnel ne se décrète pas et que c'est plutôt l'évolution de la population et de ses pratiques qui détermine le devenir des commerces.

Il serait également pertinent d'envisager de redensifier les centres via d'autres entrées que celle du commerce. Par exemple, la municipalité de Langueux considère son territoire comme une « commune rurale rattrapée par la ville ». La démarche mise en place pour reconquérir son identité et s'éloigner ainsi de son image de « ville-zone commerciale » est de promouvoir l'agriculture dans son centre. De grandes villes s'interrogent également sur cette entrée : Detroit (USA) ou encore Rennes, qui travaille à la mise en place d'un Plan Local d'Agriculture (PLA). Il ne faut pas hésiter à explorer d'autres options que le commerce pour recréer la densité et la mixité des fonctions dans les bourgs.

Par ailleurs, les intervenants s'accordent pour reconnaître la nécessité de changer le modèle des projets de revitalisation pour impliquer plus les habitants, quitte à inventer de nouvelles formes d'interpellation et de mobilisation, qui impliquent de sortir des mairies et autres institutions pour aller plus à leur rencontre sur le terrain. C'est une condition *sine qua non* d'une revitalisation réussie et durable.