

# LE COURRIER

des maires et des élus locaux

**30 QUESTIONS SUR**

## **La revitalisation des centres-bourgs en Bretagne**

# SOMMAIRE

## Questions de 1 à 2

**CONSTAT** p.3

## Questions de 3 à 5

**TROIS PRÉALABLES POUR RÉUSSIR SON PROJET** p.4

## Questions de 6 à 11

**REVITALISER À QUEL PRIX ?** p.5

## Questions de 12 à 16

**MIEUX GÉRER LA QUESTION DU FONCIER** p.6

## Questions de 17 à 20

**ADAPTER ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS EN CENTRE-BOURG** p.7

## Questions de 21 à 26

**GARDER ET ATTIRER DES COMMERCES ET DES SERVICES** p.8

## Questions de 27 à 30

**QUELS AUTRES OUTILS MOBILISER ?** p.10

# La revitalisation des centres-bourgs en Bretagne

Le succès du colloque «Revitalisons nos centres-bourgs» du 7 juin 2016 a montré à quel point la problématique intéressait les élus bretons et leurs partenaires. Organisé à Saint-Brieuc par l'Établissement public foncier (EPF) de Bretagne, l'État en région Bretagne et la Région Bretagne, il a réuni plus de 600 personnes venues chercher des solutions concrètes. Les nombreux échanges et témoignages ont permis de dessiner les leviers prioritaires à actionner et les accompagnements existants pour mener à bien et sur le long terme une politique efficace. Ne constituant pas un document exhaustif, ce «30 questions» offre un aperçu des réponses entendues et apportées.

1

## Pourquoi le centre-bourg se meurt-il ?

Il existe plusieurs causes cumulées à cette dévitalisation des centres-bourgs. Dans son rapport rédigé à la demande du ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, l'architecte et urbaniste Frédéric Bonnet pointe comme raison majeure l'habitat vieillissant et inadapté.

Les logements des centres-bourgs correspondent en effet peu aux aspirations actuelles : ensoleillement, jardin, faible consommation d'énergie, grandes surfaces ou accessibilité. Il est donc plus facile et souvent moins cher – pour les professionnels comme les particuliers – de construire en périphérie de la commune que de se lancer dans une rénovation plus complexe et parfois soumise aux contraintes spécifiques de la réhabilitation.

L'autre cause soulignée concerne le développement en périphérie de zones commerciales provoquant la disparition de services et de magasins de proximité dans les centres.

2

## Par où commencer pour revitaliser un centre-bourg ?

Les professionnels s'intéressant à la revitalisation préconisent de lancer une réflexion urbaine globale, si possible à l'échelle intercommunale. Les débats lors du colloque ont en effet souligné l'importance d'un diagnostic préalable permettant de repérer finement les logements vides, dégradés ou les terrains vacants. Avant de bâtir un projet urbain, il est essentiel de consulter la population afin de déterminer ses attentes. Il est également préférable au début de se concentrer sur un nombre restreint d'opérations préparées et organisées minutieusement, et de s'appuyer sur des acteurs aguerris comme l'EPF Bretagne. Celui-ci a en effet lancé fin 2011 une démarche pilote mettant au point une méthode et des outils types : référentiel foncier, étude sociologique...

### À NOTER

Les partenaires ont mis en œuvre des démarches d'accompagnement auprès des collectivités : Guingamp communauté et Louvigné communauté ont été retenues à l'appel à manifestation national «centres-bourgs», bénéficiant d'un accompagnement renforcé sur trois ans pour bâtir un projet global.

3

### Pourquoi imaginer un projet à long terme, partagé au sein de son EPCI ?

Un portage politique fort est indispensable pour réussir un projet de revitalisation. Tous les témoignages exprimés lors du colloque ont souligné l'importance de bâtir des projets à long terme, associant largement l'**EPCI**. Que ce soit pour les logements, les commerces ou les services à la population, il est impératif que les acteurs du territoire aillent dans la même direction, idéalement à l'échelle du bassin de vie.

Il n'est par exemple plus possible de « gaspiller » de l'argent public pour essayer de sauver des commerces en centre-ville tout en acceptant simultanément l'ouverture de zones commerciales en périphérie, alors même que l'offre est déjà bien supérieure à la demande. Travailler dans une démarche de **PLUI** peut permettre d'éviter certaines erreurs. Il ne s'agit pas d'opposer le centre à la périphérie, mais de monter des projets complémentaires pour le commerce ou les logements mais aussi originaux et attractifs dans l'intérêt du territoire.

**EPCI**  
Etablissement public de coopération intercommunale.

**PLUI**  
Plan local d'urbanisme intercommunal.

4

### Pourquoi mener un projet global, construit avec la population ?

« Les mécanismes actuels de construction sont efficaces mais ils ne font pas 'cité' », soulignait lors du colloque Valérie Jousseau, géographe à l'université de Nantes. Pour elle, les élus locaux doivent prendre davantage conscience de leur pouvoir en matière de démocratie locale. Pour impliquer au mieux la population il existe de nombreuses solutions innovantes comme des événements citoyens. « Nous avons travaillé sur notre projet avec les associations et les habitants. Une fontaine à idées a été installée sur les marchés et nous avons poursuivi avec des ateliers. Tout cela a permis à 250 idées d'émerger. La démarche n'a rien à voir avec une réunion publique. Nous avons présenté les scénarios lors d'une exposition au cours de laquelle 600 personnes sont venues donner leurs idées », se félicite Jocelyne Guérin, maire de Luzy (Nièvre, 2 200 habitants). L'intérêt de cette gouvernance partagée est de réussir à bâtir des projets qui font consensus et qui pourront se poursuivre dans la durée sans être remis en cause.

5

### Pourquoi travailler un projet urbain spécifique à chaque territoire ?

Chaque territoire a une histoire propre, différente à raconter, qu'il faut mettre en musique au travers du projet urbain. Par sa mise en scène, le centre-bourg doit être porteur de ce récit. La topographie, des éléments naturels, le patrimoine matériel comme immatériel permettent de montrer la « singularité » du centre-bourg, ce qui, par ricochet, crée de l'attractivité. Le patrimoine urbain et architectural est un des leviers sur lequel s'appuyer et, pour le valoriser au mieux, il faut dans un premier temps le recenser. La Région Bretagne a été précurseur dans les méthodes d'inventaire numérique et développe des outils innovants comme la carte participative « Kartenn ». Selon le statut des biens recensés (privé, vacant, abandonné, public...), il s'agit d'identifier les leviers possibles pour le maintenir et l'améliorer de la façon la moins coûteuse et la plus efficace. Des initiatives originales – comme la location d'un pas-de-porte commercial contre la rénovation de la façade par la collectivité – peuvent être imaginées.

6

### Pourquoi faut-il arrêter de bâtir des lotissements en extension ?

« Les lotissements ne conviennent plus. Ils consomment de la terre et ne font plus rêver les générations futures en quête de modes de vie moins individualistes », a résumé Valérie Jousseau. Ces lotissements, qui entraînent la population vers la périphérie, sont en effet consommateurs de terre agricole, ressource non renouvelable, et laissent une image délabrée du bourg avec des maisons à l'abandon. La construction de ces extensions de surcroît pas si bon marché coûte en effet cher en réseaux (eau, électricité, numérique, routes...) alors qu'ils sont déjà présents dans les centres-bourgs.

**À NOTER**

En vingt ans, il a été artificialisé en Bretagne autant d'espace que sur les deux mille années précédentes. D'ici 2040, l'Insee prévoit l'arrivée de 300 000 à 800 000 nouveaux habitants. La Bretagne compte 72 % de maisons individuelles contre 62 % en France (Source : Insee, 2012, moyenne France hors Ile-de-France).

7

## La réhabilitation des logements anciens est-elle possible à un coût acceptable ?

Tout en répondant aux critères de confort, bien-être et efficacité énergétique, on peut rénover un logement à un prix comparable à celui du neuf, et obtenir un meilleur rapport qualité-prix, affirme le **CAUE** du Morbihan. Cependant, cette prouesse n'est possible qu'en injectant plus de « matière grise » pour déjouer les contraintes techniques, réglementaires et financières. Pour les ménages considérés comme « très modestes à modestes », l'**Anah** peut allouer des aides aux propriétaires occupants, aux bailleurs ou aux copropriétaires. Celles-ci peuvent être bonifiées par certains départements et/ou couplées avec d'autres dispositifs comme l'éco-prêt et les primes « Habiter mieux » ou des crédits d'impôts pour rénovation thermique. Pour assister les particuliers, la Région Bretagne, l'État et l'Ademe ont mis en place des plates-formes locales de rénovation de l'habitat qui constituent des points uniques d'information sur les territoires bretons.

8

## Comment faire baisser le prix des biens trop coûteux ?

Droit de préemption, **DUP**, servitudes de mixité sociale... les pouvoirs publics ont plusieurs outils juridiques pour réguler le marché à l'échelle d'une commune et ne pas dépasser les prix fixés par France Domaine. Par ailleurs, les négociations étant souvent complexes à mener, il ne faut pas hésiter à les confier à un tiers aguerri comme l'EPF Bretagne. La mise en place d'une plate-forme rénovation est aussi un atout non négligeable. Pour les biens abandonnés, des procédures d'urbanisme spécifiques (biens sans maître, arrêtés de péril) peuvent être portées par la collectivité (possible accompagnement par l'EPF). Enfin, l'anticipation de l'ensemble des coûts de remise en état d'un bien (déconstruction, dépollution, remise aux normes...) permet d'avoir une vision en coût global et amène à réinterroger le prix de mise en vente.

### À NOTER

**France Domaine est un service de la Direction générale des finances publiques (DGFiP). Il évalue l'ensemble des biens susceptibles d'être acquis, pris à bail ou vendus par les collectivités territoriales, afin de garantir la transparence des opérations qu'elles conduisent.**

### CAUE

Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement.

### Anah

Agence nationale de l'habitat.

### DUP

Déclaration d'utilité publique.

9

## Pourquoi ne pas acheter à un coût supérieur aux Domaines ?

Acheter des biens à des coûts trop élevés entraîne un fort risque de voir les valeurs locales s'envoler. Cela peut créer un prix de référence public et privé déformant le marché et bloquant ensuite la fluidité du marché foncier. Le prix au mètre carré des travaux de rénovation est par ailleurs compris dans une fourchette qui reste incompressible. La marge de manœuvre pour obtenir des prix corrects en centre-bourg réside donc bien dans le prix du foncier. S'ils sont achetés trop cher, les biens rénovés ne seront plus compétitifs face aux constructions neuves en périphérie où les terrains sont moins onéreux. Ne pas acheter à un coût trop élevé permet aussi de préserver les finances de la collectivité, qui pourra alors investir cet argent dans la rénovation.

10

## Quelles aides pour financer les surcoûts des projets en Bretagne ?

Il est possible d'obtenir des soutiens financiers conséquents à condition d'identifier, parmi les nombreux dispositifs existants, les plus adaptés au projet, voire d'adapter le projet afin qu'il puisse en bénéficier. Pour s'y retrouver, l'EPF Bretagne a rédigé pour le colloque 2016 un panorama qui résume en plusieurs fiches les différents dispositifs. Il regroupe les aides nationales (ANAH, PTZ, DETR, FISAC...) mais également les dispositifs régionaux comme le volet territorial du contrat de plan État-région (CPER) qui peut financer des études de stratégie globale de revitalisation. La Région Bretagne, via les contrats de partenariat ou encore les fonds européens, peut aussi accompagner des projets divers. Enfin, les départements possèdent également des dispositifs de soutien à ne pas négliger, comme l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Revitalisation de l'habitat en centre-bourg » du Finistère.

11

## La Caisse des dépôts et consignations peut-elle octroyer des prêts intéressants ?

Tout à fait. Sous certaines conditions, des prêts à taux zéro « Croissance verte » peuvent même être accordés. Au-delà de ces prêts, la Caisse des dépôts et consignations (CDC) peut aussi financer de la maîtrise d'œuvre, ce qui facilite grandement la mise en place de projets souvent complexes à mener par les petites communes. Pour les centres-bourgs de moins de 10 000 habitants, elle met ainsi à disposition de l'ingénierie permettant de définir ou de préciser les stratégies de revitalisation autour de trois leviers : habitat, activités, foncier. Elle peut également financer des études complémentaires. Pour les bourgs de moins de 20 000 habitants présentant des signes de fragilité manifeste, une convention « Centre-bourg de demain » peut être signée pour mobiliser cette ingénierie. « En centre-bourg il n'y a pas droit à l'erreur », résumait lors du colloque Franck Chaigneau, responsable veille et études et prospective territoriale à la CDC.

12

## Une étude pré-opérationnelle est-elle une perte de temps ?

Au contraire. Cette étude, qui prend en compte la problématique foncière dans sa globalité, fait au final gagner du temps en facilitant la priorisation des actions dans la durée et l'espace. Elle permet de lever les freins techniques, financiers et juridiques. Connaître son tissu urbain, repérer et élaborer une stratégie de mobilisation du foncier en renouvellement urbain aide à définir les conditions financières des projets. L'étude peut être réalisée en régie ou par un bureau d'études (dans ce cas, 30 % du coût HT peut alors être subventionné par l'EPF). Grâce aux orientations décidées par les territoires et sous réserve des fiches inscrites dans les Contrats de partenariats Europe/Région/Pays, les études peuvent également être soutenues par la Région Bretagne. Enfin, le colloque a conforté le besoin de capitaliser l'ingénierie existante à des échelles intercommunales. L'association de l'EPCI dans les études de revitalisation des centre-bourgs est donc un prérequis.

### À NOTER

Réaliser un diagnostic sociologique est intéressant pour identifier la singularité du bourg, avoir une meilleure vision de ses usagers, de ses forces et de ses faiblesses, et l'aborder dans sa complexité.

13

## Pourquoi s'appuyer sur un référentiel foncier ?

Ce référentiel constitue la feuille de route qui va permettre à la collectivité de se positionner ou non sur le caractère stratégique d'un bien ou d'un secteur. Il permet de garantir la réactivité face aux opportunités (déclaration d'intention d'aliéner), et de servir la mise en œuvre d'une stratégie volontariste de renouvellement et de densification du tissu urbain sur le long terme. Il est l'occasion, lors de sa rédaction, de réinterroger les objectifs politiques ayant présidé au libellé du document d'urbanisme et d'ajouter une approche sensible aux interventions envisagées sur un bien. La méthode met en œuvre dès l'amont une approche partenariale qui permet ensuite aux propositions d'aménagement de rencontrer la demande. La stratégie permet également de préserver l'avenir tout en incitant l'action privée (fiscalité, accompagnement au porteur de projet, liste des aides à disposition). L'EPF Bretagne peut accompagner gratuitement le porteur de projet mais ne réalise pas l'étude. Son coût est d'environ 30 000 à 40 000 euros pour une démarche globale.

14

## L'EPF Bretagne peut-il assurer le portage foncier ?

Pour épauler les communes ou les EPCI, l'EPF peut assurer le portage du foncier. Cela se fait dans le cadre d'une convention opérationnelle de sept ans qui implique que le projet réalisé par la collectivité respecte certains critères : 20 logements/ha minimum et de la mixité sociale. Le foncier est ensuite revendu à la collectivité ou à l'opérateur désigné. En bonus, si le recyclage urbain augmente la complexité des opérations d'habitat, à vocation économique ou mixtes, un dispositif de minoration foncière s'applique. Il peut faire baisser de 40 % les prix des travaux de remise en état des biens fonciers portés.

### À NOTER

Si la collectivité s'engage à produire 50 % de logements abordables dont 30 % de PLUS-PLAI (prêt locatif à usage social-prêt locatif aidé d'intégration), la minoration peut être portée à 60 % du coût des travaux dans la limite de 50 % du déficit foncier de l'opération.

15

## Ne vaut-il mieux pas détruire les bâtiments anciens et reconstruire ensuite ?

Le patrimoine bâti est une ressource qui participe de l'identité du bourg. Il est souvent préférable de le garder. Cependant, chaque situation doit être étudiée au cas par cas. Si une réhabilitation est impossible et que la démolition semble irrémédiable, il faut essayer de réaliser une déconstruction la plus pertinente possible et s'assurer que le projet qui prendra place apportera bien une plus-value à la situation actuelle. Pour définir un cadre d'actions cohérent et examiner les possibilités réglementaires et les coûts, il est judicieux de s'entourer des compétences locales : CAUE, **SDAP**, architecte conseil ou bailleurs.

### À NOTER

**Certaines opérations de destruction-reconstruction permettent d'effacer l'image d'un bourg en déshérence, impression donnée par les biens en friche (dents creuses, cœurs d'îlots), et de mettre en valeur le reste du bâti.**

16

## Est-ce plus compliqué de rénover dans un secteur protégé ?

Ce périmètre impose certes plus de contraintes, mais ouvre à d'autres aides. Ainsi, dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), le volet patrimonial peut mobiliser des fonds Anah supplémentaires. Il est aussi possible de mettre en place une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) qui remplace les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). Cette servitude d'utilité publique permet d'assurer une protection du patrimoine historique, architectural, urbain et paysager adaptée à l'espace à protéger. Les débats menés permettent de déterminer un périmètre adéquat ainsi que des prescriptions et recommandations architecturales. Déclarés d'utilité publique, les travaux de restauration immobilière au sein d'une AVAP ouvrent droit à des réductions fiscales. La Fondation du patrimoine peut apporter un soutien non négligeable aux particuliers comme aux opérateurs. Le choix de la réhabilitation doit être approuvé par la fondation et les travaux labellisés. Cette labellisation permet également d'obtenir des déductions fiscales.

### SDAP

Service départemental de l'architecture et du patrimoine.

17

## Quelles populations cibler en priorité ?

Les jeunes actifs et les jeunes ménages, à revenus modestes ou non, sont une cible recherchée dans les centres-bourgs. La typologie des logements y étant souvent celle la plus adaptée dans une optique de parcours résidentiel. Les ménages avec jeunes enfants sont aussi particulièrement intéressants à attirer, notamment pour maintenir ouvertes les écoles, mais ils sont plus difficiles à faire venir car ils recherchent souvent des formes de logement qui existent peu dans le centre-bourg, notamment des maisons avec jardin. Enfin, on assiste également à un retour des personnes âgées à la recherche de logements adaptés et proches de tous les services. Mais chaque bourg présente des aménités propres dont les caractéristiques (configuration des logements, présence de services,...) répondront à un public plutôt qu'à un autre.

18

## Comment attirer les jeunes ménages ?

Lorsqu'on veut attirer les jeunes et les jeunes ménages, proposer du locatif en centre-bourg est un point clef. Cela permet de tester un lieu sans s'engager, puis de déménager ensuite plus facilement vers un logement qui correspond mieux à la nouvelle composition de la famille. Ce locatif permet également de rénover et de changer l'image du bourg tout en favorisant le maintien du commerce. Miser sur de nouvelles formes urbaines via des projets architecturaux innovants s'avère aussi souvent payant. Si l'on souhaite adapter les logements existants aux nouvelles demandes de ces jeunes ménages il est possible de s'appuyer sur les aides d'une OPAH « Renouvellement centre-bourgs ».

### À NOTER

**Marquer la place de l'enfant dans le centre-bourg rajeunit son image et montre aux familles qu'elles y ont toute leur place. Construire des parcours protégés à pied, à vélo ou trottinette est une condition incontournable.**

19

## Comment faire venir les bailleurs sociaux ?

Aujourd'hui, les bailleurs sociaux comme tous les opérateurs interviennent plus difficilement en centre-bourg. Ils préfèrent aller sur des terrains nus où il est plus facile de construire et où ils sont moins exposés au risque de vacance. Pour les faire venir il est possible de proposer des « deals » regroupant intervention en extension et réhabilitation de maisons en centre-bourg. Le rôle des élus est de pouvoir répartir les projets sur les territoires afin que les opérateurs ne fassent pas uniquement des projets complexes en réhabilitation par exemple. Par ailleurs, certains **PLH** donnent lieu à des conventions avec les opérateurs sociaux et d'autres prévoient des aides spécifiques au rachat ou à la réhabilitation.

**PLH**  
Programme local de l'habitat.

20

## Comment attirer les opérateurs privés ?

Soigner l'image du centre-bourg par des labels ou distinctions diverses (villages fleuris, petite cité de caractère...) et/ou en organisant des moments forts est très important. Mobiliser des architectes pour donner une image de modernité est aussi un levier intéressant. Une offre attractive de services à la population et des équipements publics de qualité sont aussi indispensables. Côté financier, disposer d'un prix de l'immobilier accessible est un autre gage d'attractivité. Pour favoriser ces prix abordables, des outils de maîtrise du marché peuvent être mis en œuvre. Enfin, il est possible d'accompagner ces opérateurs en leur détaillant les subventions existantes pour la réhabilitation et/ou les régimes fiscaux intéressants dont ils peuvent bénéficier.

### À NOTER

Motiver les investisseurs en proposant des images du pré-projet, des simulations financières pourraient inciter les investisseurs particuliers à s'engager avec la collectivité locale.

21

## Existe-t-il des solutions pour maintenir le dernier commerce ?

Plusieurs dispositifs peuvent, selon la situation (bar, épicerie, boulangerie...), aider les communes à réduire le coût de leur soutien à ce « dernier commerce ». Le volet territorial du **CPER** peut être mobilisé ainsi que le FISAC (fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce). Déployé par l'État, il permet de soutenir des opérations collectives ou individuelles pour les communes. Les aides interviennent sous forme d'une subvention dont le taux d'intervention varie en fonction du type d'opérations. Afin de pérenniser les commerces, les **CCI** de Bretagne proposent aussi divers dispositifs d'accompagnement, par exemple pour le choix et le suivi des gestionnaires. Dans tous les cas, il est conseillé de chercher des mutualisations avec l'ensemble des offres au public (presse, tabac, poste...). Selon les configurations, la région, les départements ou les chambres de métiers peuvent également apporter leur soutien.

**CPER**  
Contrat de plan État-région

**CCI**  
Chambre de commerce et d'industrie.

22

## Quels autres dispositifs innovants mettre en place ?

Des initiatives innovantes sont en train de voir le jour sur de nombreux territoires. Par exemple, la CCI est intervenue auprès de propriétaires de commerces à Quintin pour essayer de faire baisser les loyers. Elle a expliqué que les loyers pratiqués n'étaient plus adaptés au marché. Divers dispositifs de commerces éphémères ou de boutiques « à l'essai » sont également en train d'apparaître. Des boutiques avec bail court et loyer très modéré permettent à des commerçants de tester facilement la viabilité d'un nouveau commerce ou d'une nouvelle activité. « Nous n'avons pas toutes les solutions. Il faut se laisser le droit à l'expérimentation », soulignait Damien Roffat, fondateur de Design territoires alternatives, lors du colloque.



23

## Qu'est-ce qu'une maison de services au public ?

C'est un lieu unique qui réunit des opérateurs de services nationaux (Pôle emploi, assurance-maladie, CAF, MSA, La Poste et GRDF) ou locaux (mission locale, point jeunesse...). Objectif: garder ouverts des points d'accueil de proximité. Leur installation en centre-bourg permet d'y maintenir flux et attractivité. Pour qu'une maison de services bien dotée s'installe, la volonté des élus est très importante. Il s'agit de trouver en concertation avec l'EPCI et en accord avec le **Scot** le meilleur endroit où l'implanter. « Ces maisons vont lutter contre la désertification en milieu rural », se félicitait Anne Nicolas, déléguée régionale du groupe La Poste lors du colloque. L'État apporte un soutien à la fois aux investissements nécessaires à la création de la maison de services au public, et à son fonctionnement.

### À NOTER

L'objectif de l'État en Bretagne porte sur une quarantaine de maisons de services qui devraient voir le jour d'ici la fin 2016. Elles pourraient être pour partie accueillies dans les bureaux de La Poste dont la fréquentation a énormément chuté ces dernières années.

24

## Comment attirer des professionnels de santé ?

L'installation et le maintien de services de santé en centre-bourg permet d'attirer et de maintenir la population, et d'augmenter la fréquentation du centre (en amenant des flux). A contrario, les expériences d'implantation de maisons de santé en périphérie conduisent à des hémorragies des centres-bourgs avec les départs de la pharmacie, du cabinet d'analyses, des infirmiers... qui rejoignent cet équipement. La première étape implique souvent de construire un projet de santé du territoire pour dépasser les concurrences et les limites administratives des communes (projet à établir également en lien avec l'**ARS**) et parfois de pouvoir leur mettre à disposition une maison médicale. Ensuite, il s'agit de réussir à les faire venir et... rester. Dans cette quête difficile, David Le Solliec, maire de Gourin conseille de « donner de sa personne » avec accueil personnalisé des candidats. La méthode fonctionne puisque, aujourd'hui, Gourin héberge la plus grosse maison médicale du Morbihan et peut même s'enorgueillir d'accueillir un ophtalmologiste.

### Scot

Schéma de cohérence territoriale.

### ARS

Agence régionale de la santé.

25

## Est-ce aux communes de louer des locaux pour accueillir des commerces ?

« Cela fait vingt ans que l'on me dit que ce n'est pas le rôle de la mairie de louer des locaux commerciaux ou des logements. Pourtant cela ne m'a jamais arrêté ! Car nous avons des résultats très intéressants. Le rôle des élus est aussi de prendre des risques », s'est enthousiasmé lors du colloque Christian Montin, maire de Marcolès (Cantal) depuis plus de vingt ans. Grâce à cette politique d'achat et de réhabilitation de biens en centre-bourg, autant en logements qu'en commerces, la petite commune de 600 habitants a mené une politique « gagnant-gagnant ». Elle a réussi à préserver son patrimoine et à attirer de nouveaux habitants et commerçants. Un restaurant étoilé s'est même installé. Au final, la commune retire un léger bénéfice de ce patrimoine locatif.

26

## Quelles autres politiques développer en parallèle ?

La qualité du cadre de vie et des espaces publics est un facteur clef de l'attractivité du centre-bourg. Soigner ses espaces publics, mettre en valeur les aspects touristiques, améliorer la dimension ergonomique, la place de l'enfant, et favoriser les transports alternatifs sont des points que la collectivité ne doit pas négliger. Par exemple, il est important de penser l'aménagement des espaces dédiés à la mobilité (aires de covoiturage, parvis d'une gare, arrêts de bus...) comme des lieux de sociabilité. Il faut également travailler les entrées de bourg pour marquer la centralité et inviter les automobilistes à ralentir. Par ailleurs, faire le choix de mettre à disposition des espaces de travail partagé avec accès numérique de qualité peut s'avérer un pari gagnant pour créer de nouvelles modalités de dynamisme économique et offrir des supports de convivialité. Dans ce contexte, la localisation en centre-bourg offre une vraie plus-value avec l'apport de commerces et de services à proximité.

**PLU**  
Plan local  
d'urbanisme.

27

## Le PLU est-il vraiment utile ?

Le **PLU** est l'outil le plus puissant dont disposent les élus pour pouvoir bâtir une politique de revitalisation à moyen/long terme. En permettant d'orienter et de réorienter les usages des terrains et d'ajouter des contraintes diverses, ils peuvent freiner l'utilisation des terrains en périphérie et forcer à réintégrer les centres-bourgs. Cependant, cette réflexion et ces choix sont souvent difficiles à porter politiquement et ils doivent, pour pouvoir être réellement efficaces, s'articuler avec le niveau intercommunal en évitant les stratégies concurrentes. Pour y parvenir, l'élaboration d'un PLU intercommunal, voulu par le législateur, peut être un excellent moyen de contribuer à la cohérence des implantations entre territoires. Dans les endroits où ces choix politiques forts ont été faits avec la population, des résultats très intéressants ont été obtenus.

29

## Quels outils pour aider les futurs habitants dans leur projet d'installation ?

La mise en place de dispositifs d'accueil dédiés peut faciliter grandement l'installation de nouveaux habitants. Ainsi, dans le Beaujolais, la dynamique de villages d'accueil « Beaujolais vert votre avenir », dans laquelle les habitants sont les pièces motrices, permet, en plus des aspects économiques, de guider les nouveaux venus dans leur questionnement divers : biens à vendre, école, crèche, associations, événements, traditions locales... « Ce sont souvent des petites choses qui font la différence », a souligné Edith Tavernier, chef de projet au syndicat mixte du Beaujolais, lors du colloque.

### À NOTER

**De façon plus modeste, le simple fait de désigner un référent en mairie pour accompagner et guider les investisseurs privés ou les futurs habitants dans leurs démarches diverses, peut faire la différence.**

28

## Comment faire venir et accueillir les acteurs économiques ?

La mise en place de réseaux d'accueil, comme celui du syndicat mixte du Beaujolais, est un outil très efficace. Le réseau, qui compte 52 villages, permet, en plus de l'accompagnement des nouveaux venus, de réaliser une véritable veille sur le territoire concernant les locaux vacants, les activités à reprendre, les besoins identifiés... Ainsi, le site internet du réseau « Beaujolais vert votre avenir » recense une cinquantaine d'offres en continu. Le fait de se regrouper permet également d'être bien identifié et visible sur internet, et de participer à des salons avec d'autres territoires. Une fois « attirées », les personnes sont accompagnées par les services de développement économique des communautés de communes, en lien avec les chambres consulaires et les structures d'accompagnement à la création d'entreprises. Cette dynamique permet d'accompagner l'installation d'une vingtaine de projets par an dans divers domaines allant du service à l'agriculture à l'artisanat ou au commerce.

30

## Comment mieux vendre son territoire ?

L'organisation d'événements culturels ou sportifs de qualité est un support d'image et d'identité fort. Si cette organisation est menée en partenariat étroit avec la population, cela permet de resserrer le lien social et de créer une dynamique positive. Pour mieux se vendre, certains territoires, comme Vitré communauté, se sont lancés dans du marketing territorial. « La marque permet de structurer notre communication, de différencier le territoire en exprimant ses valeurs identitaires afin d'en assurer la promotion », a expliqué, lors du colloque, Pierre Després, vice-président « Logement » de Vitré communauté. Cette dynamique de marketing leur permet aussi de développer une stratégie active d'attractivité anticipant les changements économiques et sociaux.

### À NOTER

**Mener à bien une revitalisation de centre-bourg est un processus long qui implique d'aller à contre-courant du vent fiscal et économique. La démarche n'est possible qu'en s'appuyant sur une volonté politique forte qui perdure dans le temps.**

Ce document a été rédigé par Emmanuelle Lesquel, journaliste au «*Courrier des maires*». Il s'inspire des échanges dans le cadre d'un colloque organisé le 7 juin 2016 par l'État en région, la Région Bretagne et les équipes de l'EPF Bretagne.

Un colloque soutenu par :



# Le Courrier des maires

disponible en version **numérique**  
sur smartphone et tablette

**NOUVEAU!**  
INCLUS DANS VOTRE  
ABONNEMENT\*



Disponible  
en téléchargeant  
l'application  
La Gazette Kiosk



Suivez l'actualité des collectivités locales...  
**...à tout moment, où que vous soyez !**

## Les avantages de votre nouveau service numérique :

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>En avant-première :</b> recevez la revue en version numérique 1 semaine avant l'édition papier.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Sommaire interactif :</b> cliquez sur les liens interactifs pour aller directement à votre information.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Mode déconnecté :</b> téléchargez votre revue et consultez-la en tout lieu sans connexion internet.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Accessibilité mobile :</b> optimisez votre confort de lecture grâce à l'affichage qui s'adapte à votre mobile.</li></ul> |
|--|--|--|---|

\* Avant de télécharger l'application, l'inscription sur le site [www.courrierdesmaires.fr](http://www.courrierdesmaires.fr) avec votre numéro d'abonné au *Courrier des maires* est indispensable. Les identifiants utilisés sur le site et l'application sont identiques. (Renseignements : 01 79 06 70 00)