

Ville de Pouancé – Communauté de communes de la Région Pouancé-Combrée

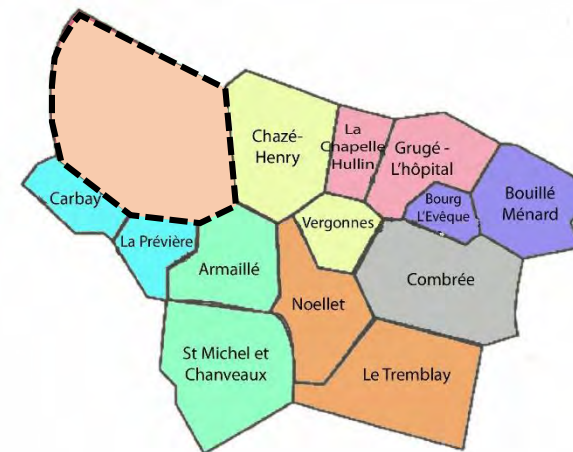
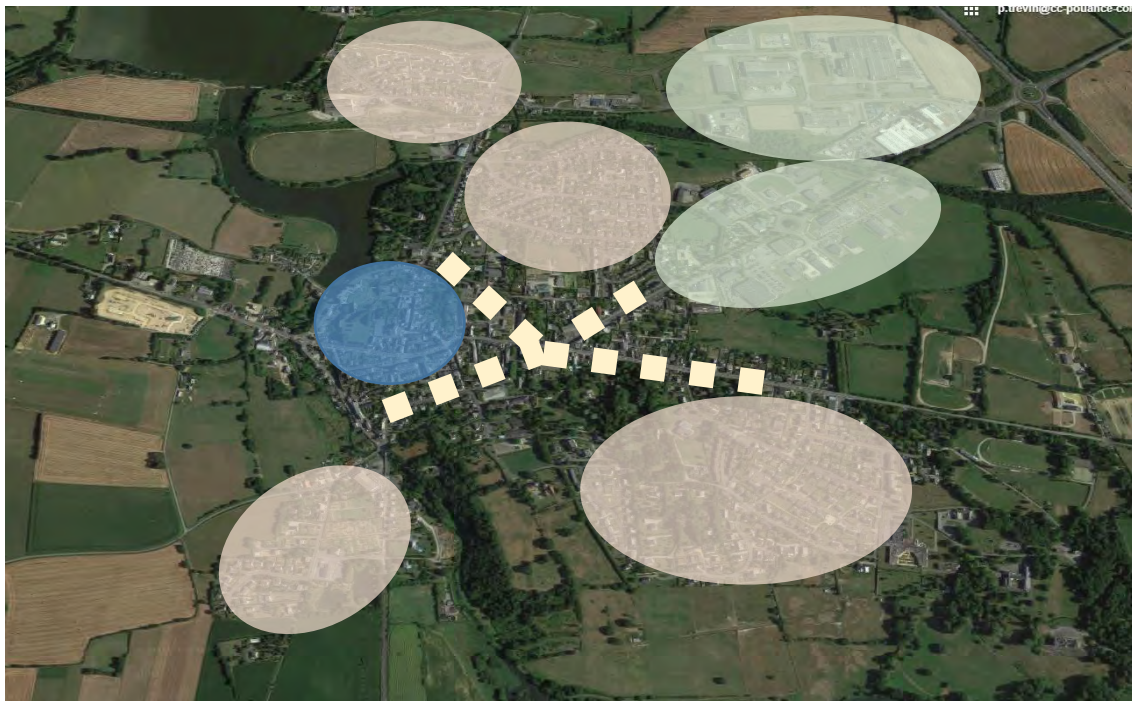
-  
**Projet de Revitalisation de Centre-Bourg  
et de Développement du Territoire**

Mardi 10 mai 2016

-  
**L'aménagement dans le périurbain**  
*Un modèle économique à renouveler*

# Situation

- A l'extrême nord-ouest du département de Maine-et-Loire
- Au carrefour des liaisons Angers-Rennes et Nantes-Laval
- Communauté de communes de la Région de Pouancé-Combrée
  - 14 communes sur 244 km<sup>2</sup>
  - 10 857 habitants
- Pouancé, « ville-centre » de 3 226 habitants







# Contexte

- Une centralité marquée par :
  - Une concentration de l'emploi (40% de la CCRPC)
  - Un taux de chômage inf. à la moyenne dép.
  - Concentration des équipements et services
  - Dynamique commerciale et socio-culturelle
  - Richesse patrimoniale (ZPPAUP)
- Une attractivité qui se maintient grâce à des actions conjointes Ville-CCRPC :
  - PLUi
  - Agenda 21 valant Projet de Territoire
  - OPAH (2011-2014)
  - Actions de développement touristique à l'échelle du Pays
  - Actions de développement économique



**MAIS, la commune et son cœur de ville restent confrontés à des difficultés structurelles**



# Contexte

- Population vieillissante, modeste et peu qualifiée
- Parc privé de logements en partie dégradé et vacant (12,5% contre 7% (moy. nat.))
- Offre de logement inadaptée aux jeunes ménages (desserrement des ménages en périphérie)
- Fermeture de pas de porte commerciaux, transmission de fonds de commerce incertaine
- Patchwork de façades commerciales, manque d'accessibilité
- Espaces publics peu qualifiés (et marqués par l'automobile)
- Accessibilité mode actif contrainte
- TC peu développé
- Manque de structuration du secteur médicale et para-médicale
- ...



➔ **Le Projet de revitalisation de centre-bourg et de développement du territoire (PRCBDT)...  
une opportunité pour revitaliser le cœur de ville et dynamiser le territoire**

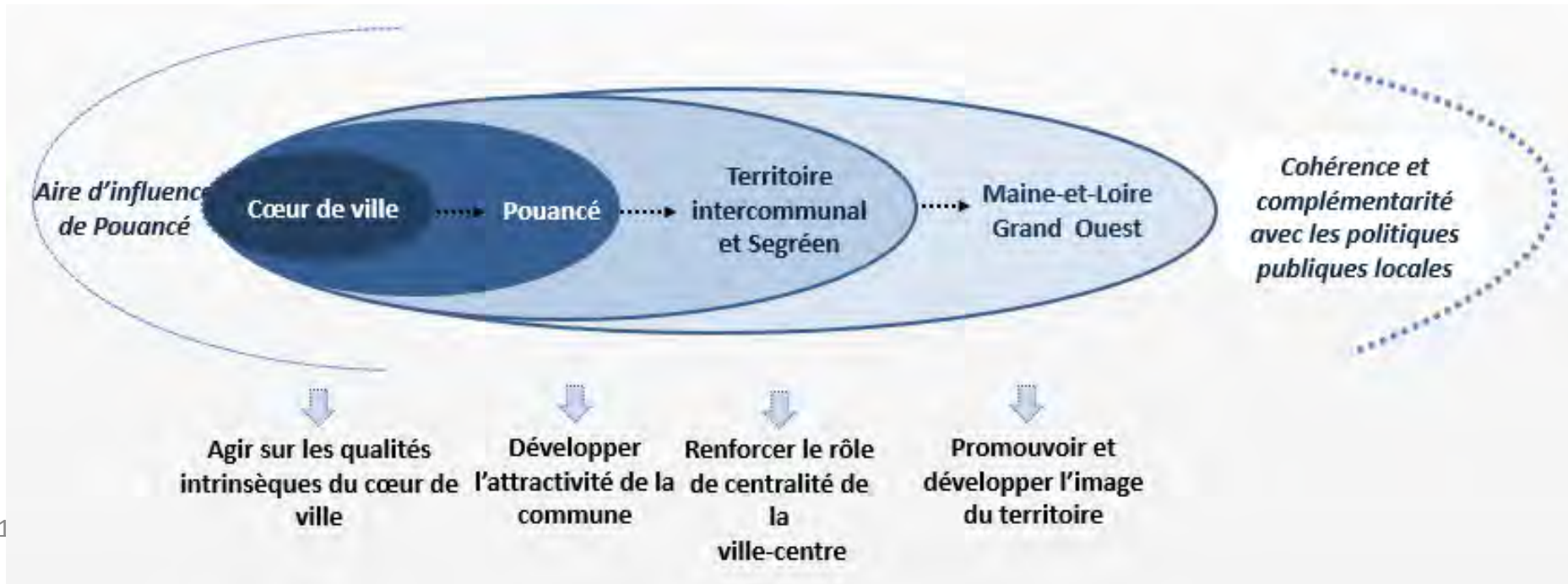


# Objectifs et portée du PRCBDT

Le PRCBDT est l'occasion de réaffirmer la volonté de la Ville de Pouancé et de la CCRPC de s'engager ensemble afin de :

- **Dynamiser** l'économie et le commerce de proximité en centre-bourg ;
- **Renforcer** l'attractivité du cœur de bourg par l'amélioration du cadre de vie ;
- **Diversifier** les dispositifs qui permettent d'améliorer notablement la qualité de l'offre d'habitat en centre-bourg ;
- **Structurer** et renforcer l'offre de services à la population en centre-bourg ;
- **Accompagner** la transition écologique.

➔ Une intervention globale, partenariale et multiscalaire

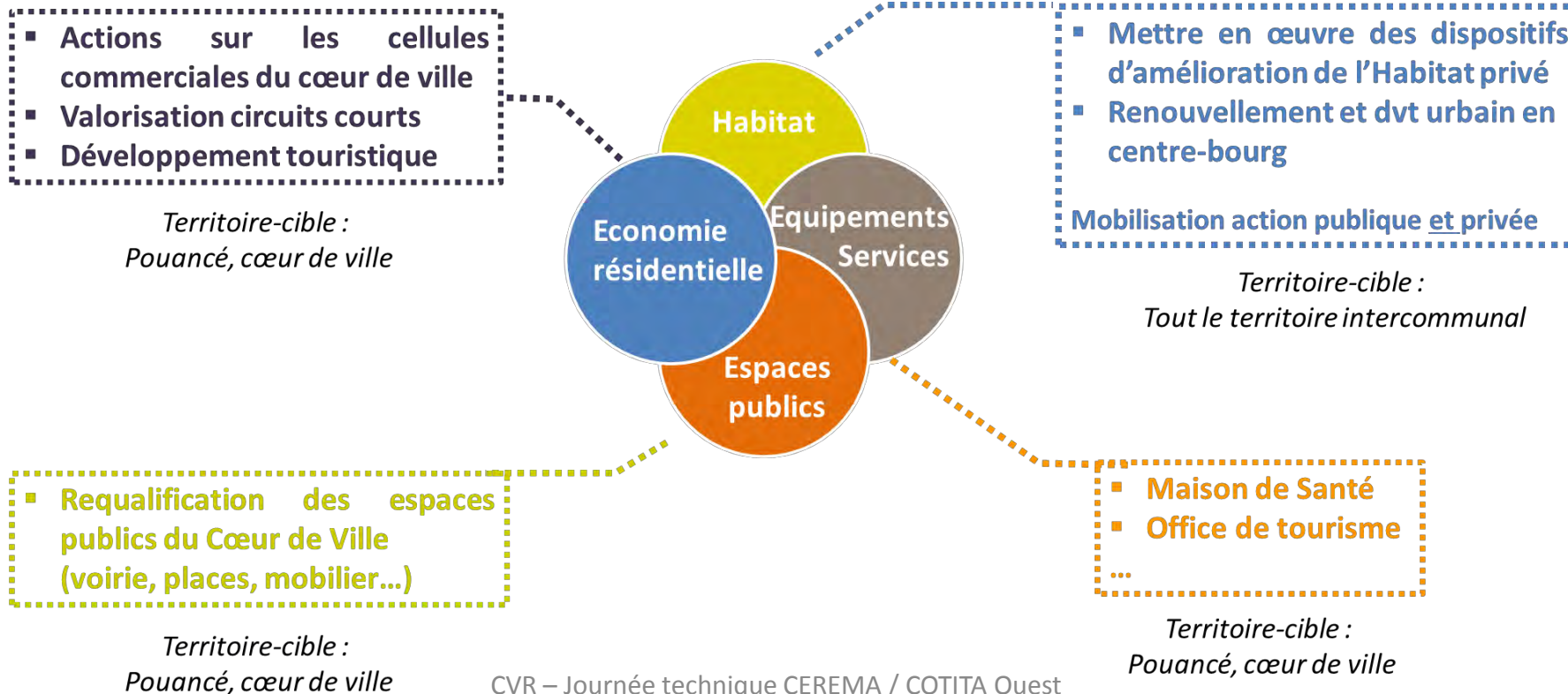


# Orientations programmatiques

- Etudes préalables à la convention PRCBDT :

- ✓ Stratégie urbaine (diagnostic et plan de référence – CAUE 49)
- ✓ Etude de conception urbaine et pré-opérationnelle habitat (Annezan/SOLIHA – Urban'ism/SCP Chauveau – Bureau17)
- ✓ Etude de requalification commerciale (CCI 49)
- ✓ Stratégie opérationnelle de communication et concertation (MOE interne)

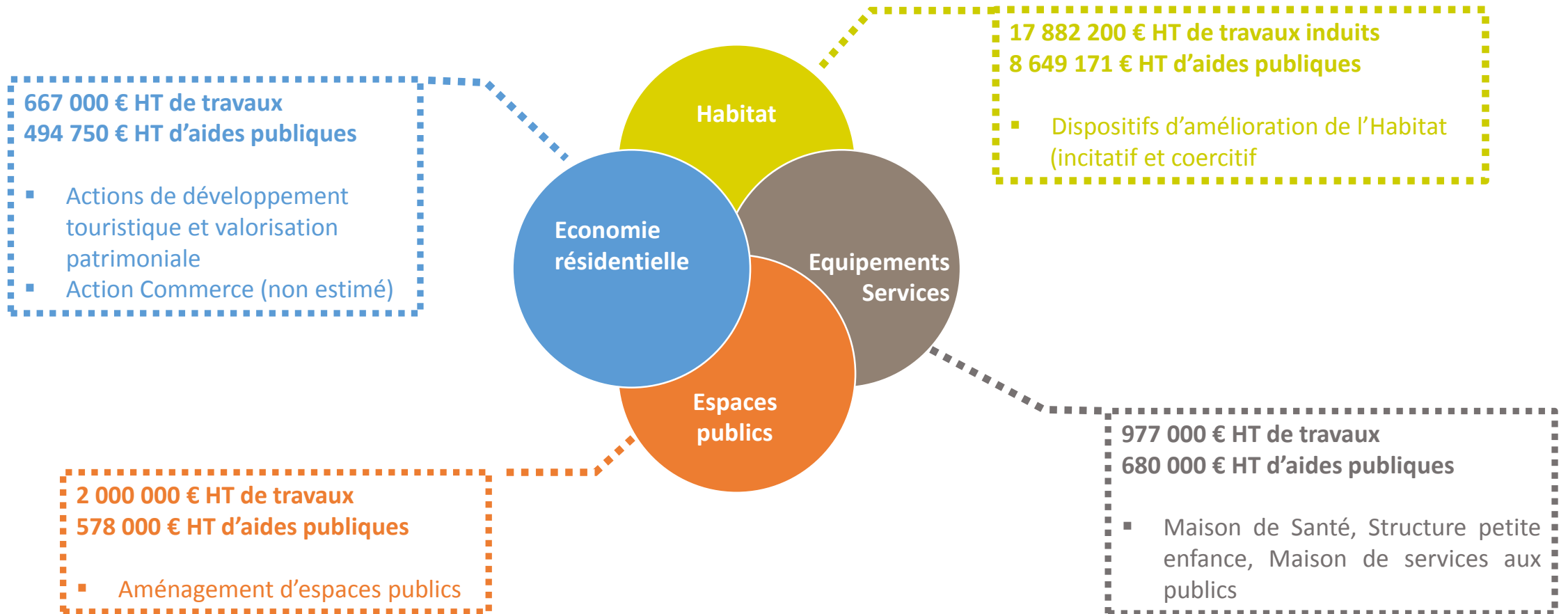
⇒ **Convention de Revitalisation**





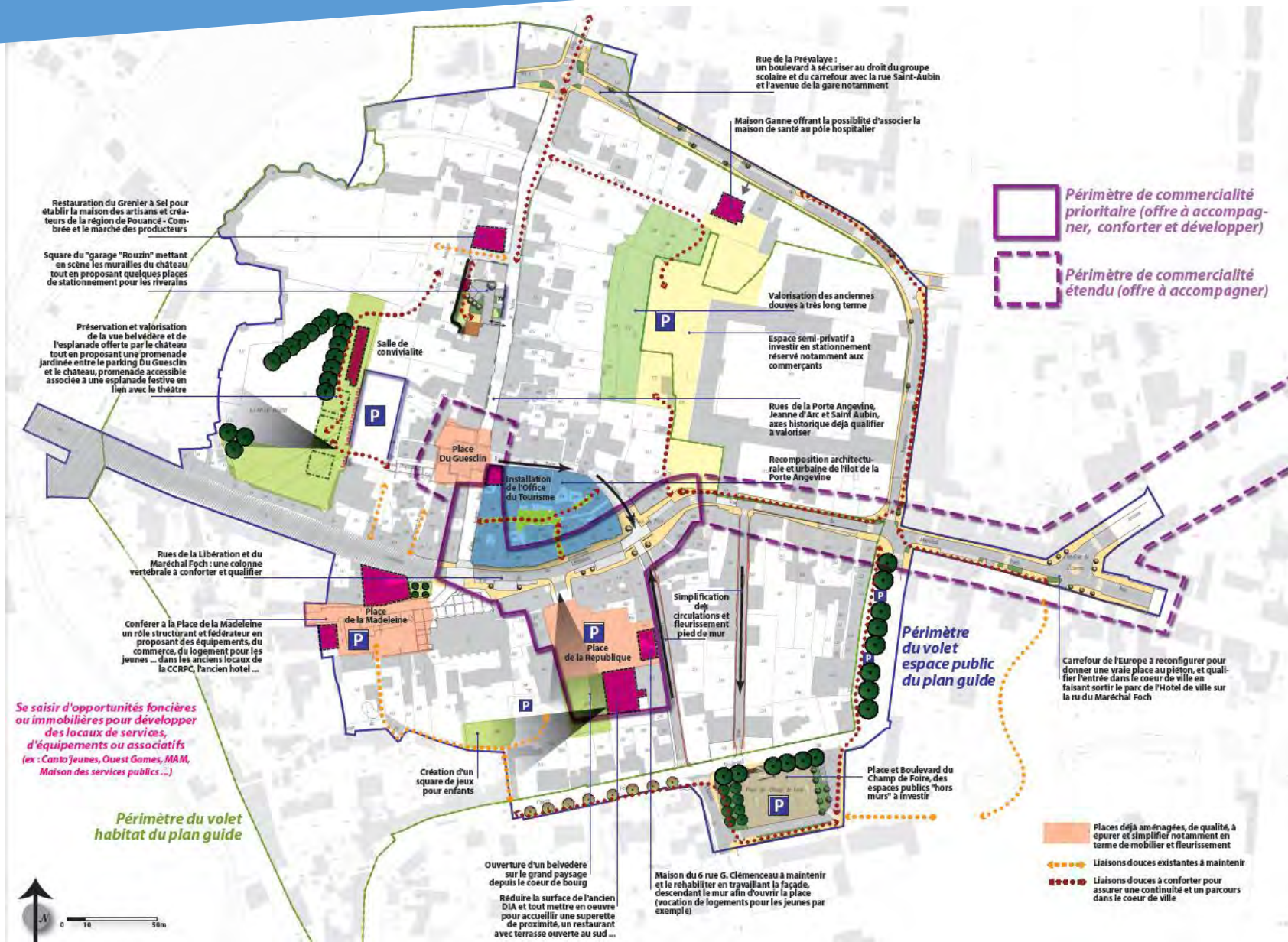
# Le poids économique du Projet de revitalisation

## Donneur d'ordre public (collectivités) et privés (particuliers)



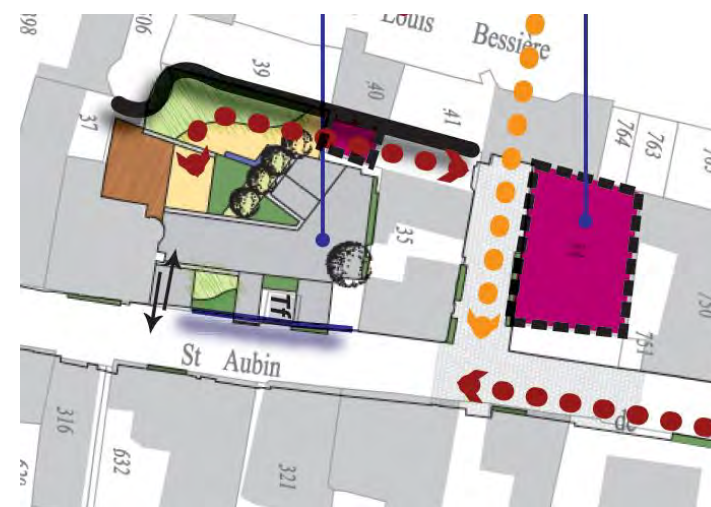


# Plan-guide





# Intentions et schémas d'ambiance



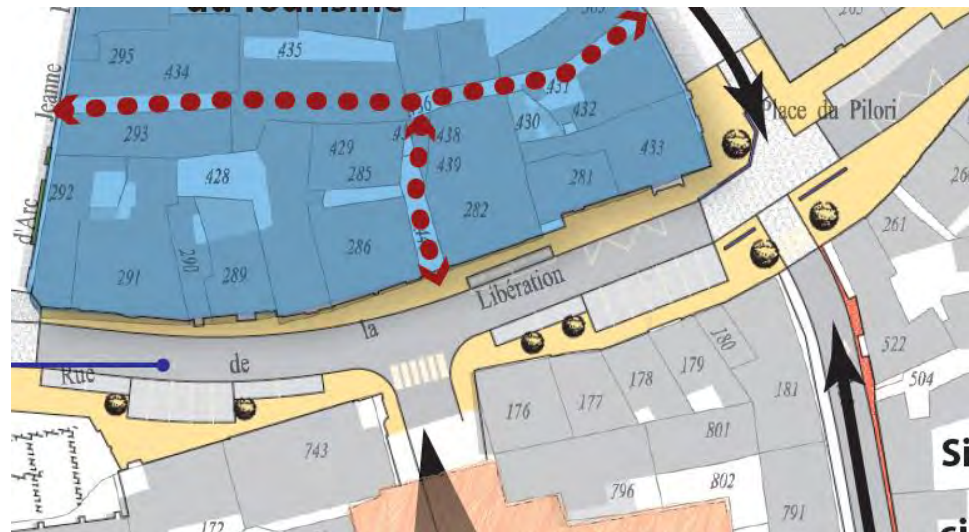


# Intentions et schémas d'ambiance





# Intentions et schémas d'ambiance







# Dispositif Habitat : objectifs opérationnels

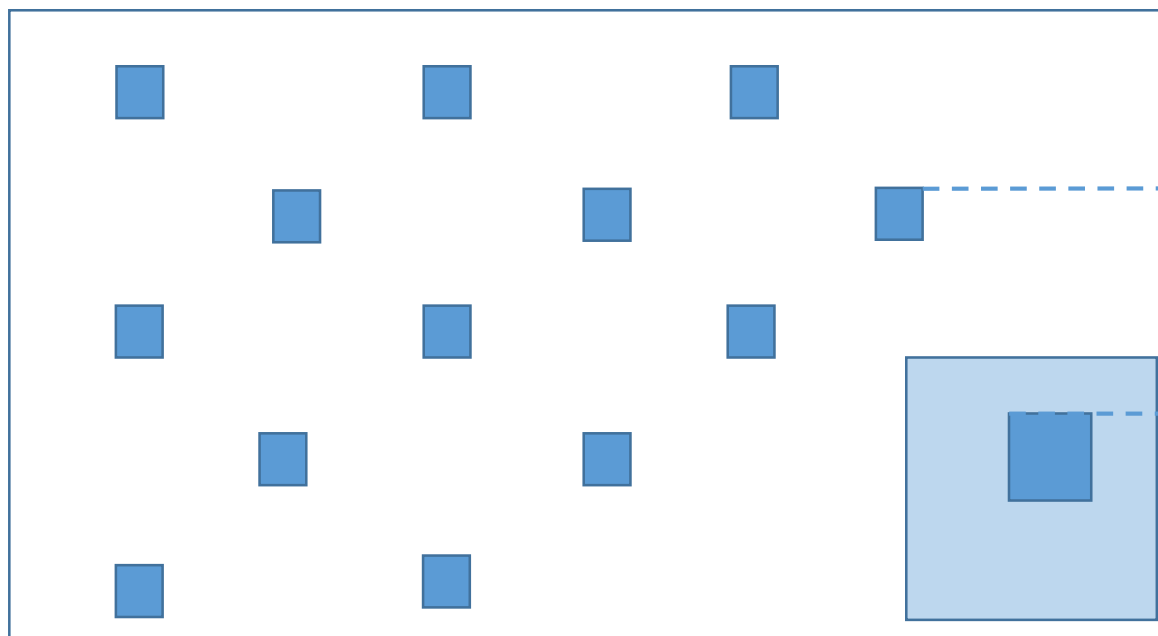
- **Améliorer les résidences principales :**
    - sur le **plan thermique** : économies de charges, augmentation du confort, réduction des émissions de gaz à effet de serre...
    - en **adaptant des logements aux problèmes de mobilité**, afin de favoriser le maintien à domicile
    - par une **lutte contre l'habitat très dégradé**, afin de lui retrouver un positionnement sur le marché immobilier
  - Offrir des **réponses adaptées à différentes étapes des parcours résidentiels**
  - Développer du **parc locatif « abordable »** (conventionné) et d'un **bon rapport qualité/prix**
  - Inciter/obliger les propriétaires de logements vacants dans les centralités à **(re)mettre leur(s) bien sur le marché immobilier**
  - **Favoriser l'investissement dans le parc ancien des centralités**, tant pour de l'accession à la propriété que pour du locatif
  - Améliorer **l'environnement urbain** en intervenant sur les façades privées...
  - Engager une opération favorisant **les retombées économiques pour l'artisanat local**
- **CONTRIBUER A L'ATTRACTIVITE GLOBALE DU TERRITOIRE, ET DE SES CENTRALITES, EN PARTICULIER**



# Dispositif Habitat : périmètres d'intervention

⇒ Comment ?

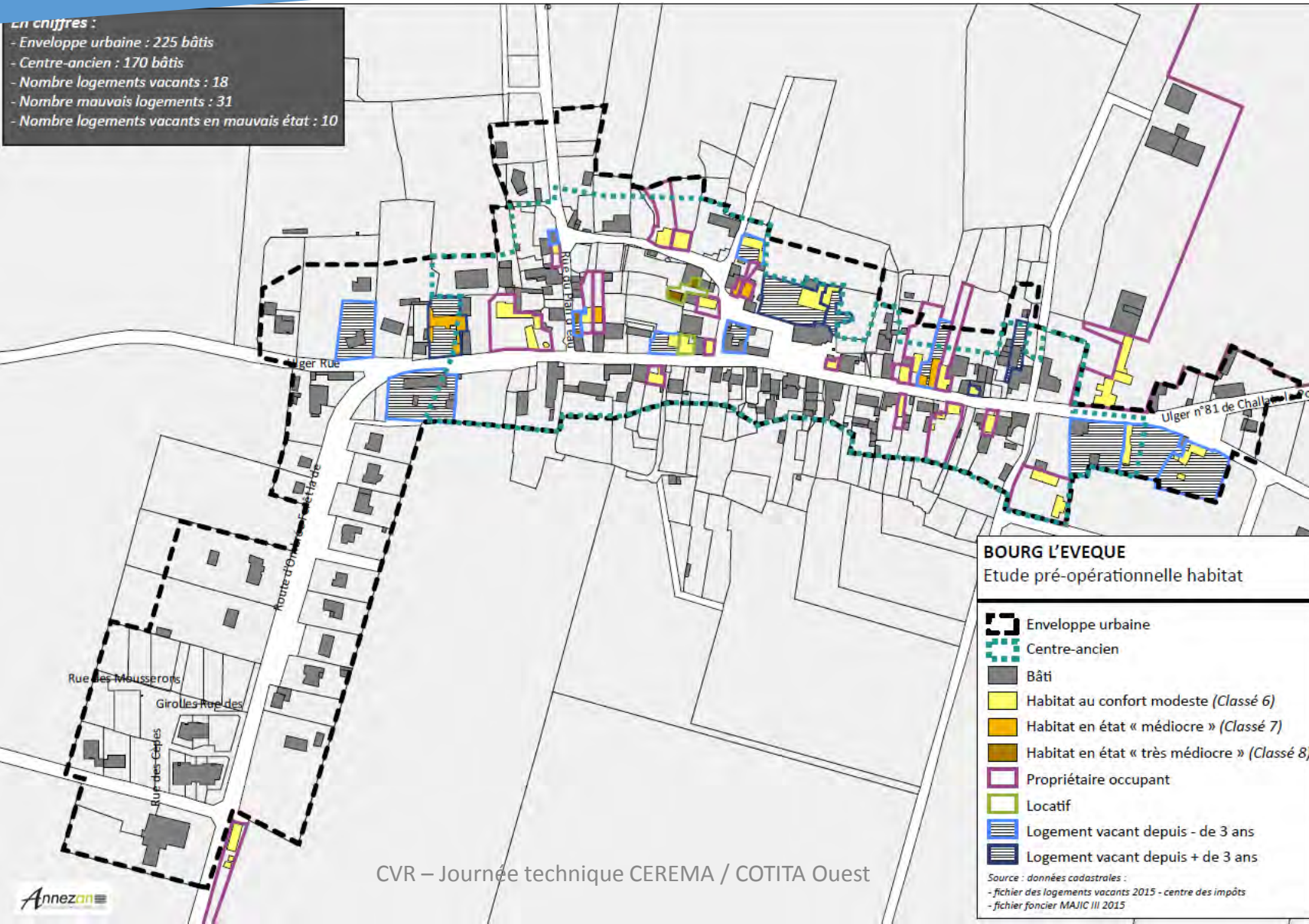
- ⇒ Par des aides ANAH majorées (plafond de travaux et taux), dispositif Habiter Mieux...
  - ⇒ Par un abondement des collectivités (travaux ciblés, campagne de ravalement)
  - ⇒ Par la mise en place d'une Mission de Suivi-Animation volontariste accompagnement administratif, technique et financier (montage complet : prêts, aides, défiscalisation...)
- Stratégie de communication - SA renforcée sur Pouancé  
AMO promotion - commercialisation, AMO ORI



- « OPAH territoriale classique »  
intervention incitative généraliste  
sur la CCRPC actuelle
- « OPAH ciblée centres-bourgs »  
intervention incitative renforcée  
centres-bourgs des communes membres  
1<sup>er</sup> niveau de majoration
- « OPAH-RU »  
intervention incitative renforcée  
Cœur de ville de Pouancé  
2<sup>ème</sup> niveau de majoration  
« ORI » intervention coercitive

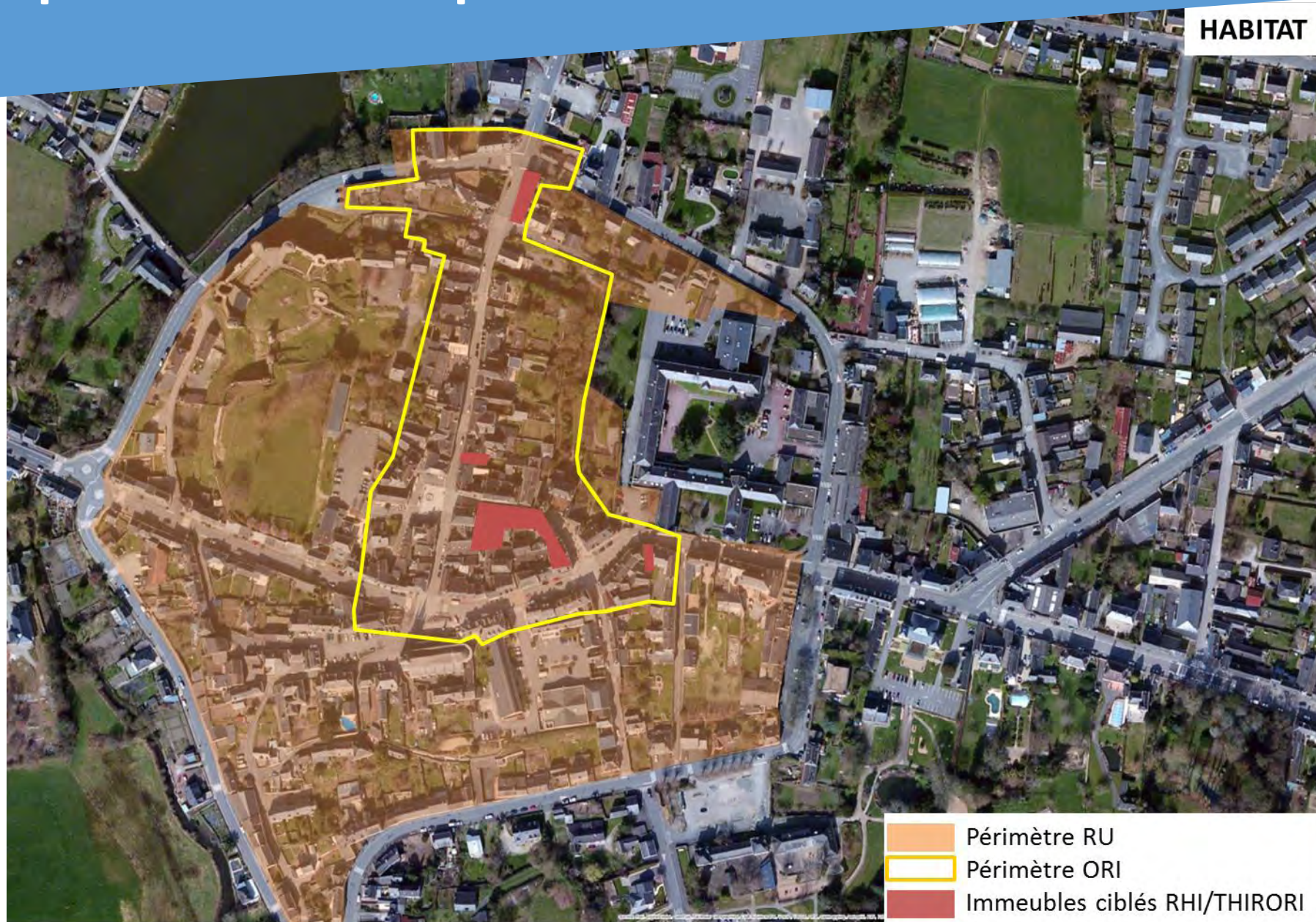


# Dispositif Habitat : périmètre centre-bourg





# Dispositif Habitat : périmètres Cœur de Ville



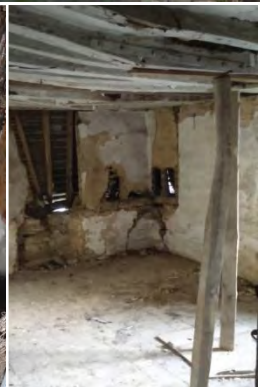
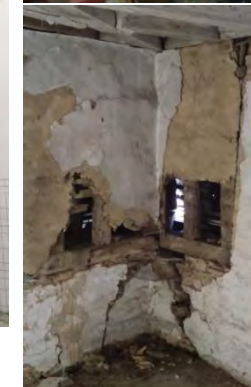
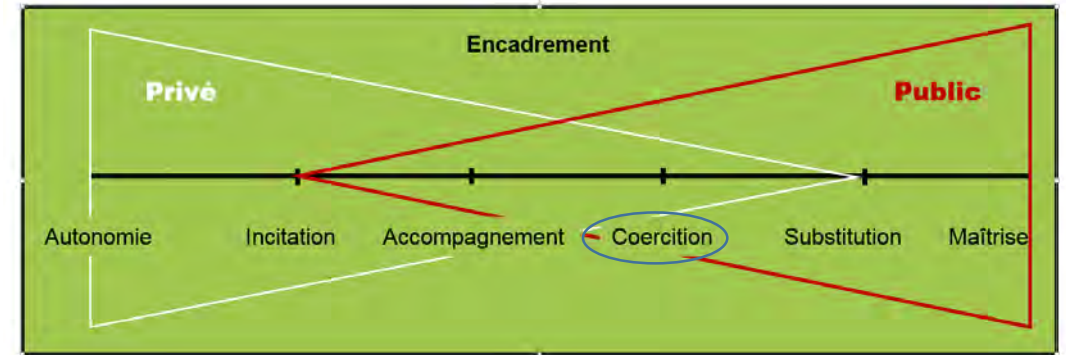


# Dispositif Habitat : objectifs quantitatifs

Cibles	CCRPC	CENTRES-BOURGS		Cœur de ville POUANCE	TOTAL
	TOTAL	TOTAL	<i>Dont secteur aggloméré POUANCE</i>		
<b>PROPRIETAIRES OCCUPANTS</b>					
Adaptation PA/PH	30	50	12	12	92
Amélioration énergétique	60	65	20	24	149
Traitement « très dégradé »	6	6	1	7	19
<b>PROPRIETAIRES BAILLEURS</b>					
Log. très dégradé	4	6	1	14	24
Travaux d'amélioration	12	30	12	24	66
Transformation d'usage	-	24	8	6	30
<b>TOTAL</b>	<b>112</b>	<b>181</b>	<b>54</b>	<b>87</b>	<b>380</b>
<b>ACTIONS COERCITIVES</b>				<b>13 immeubles</b>	<b>13</b>
<b>Opération FACADES</b>	-	-		30 façades	30
<b>Aide à acquisition bâti ancien</b>	<b>0</b>	<b>x logements</b>		<b>x logements</b>	<b>80</b>



- ⇒ **Enjeux** : Intervenir sur des biens vacants et/ou très dégradés qui ne « bougent pas » et à la localisation stratégique au regard du Projet Urbain
- ⇒ **Objectif** : requalifier durablement des immeubles dans leurs conditions d'habitabilité (démolition, restructuration, modernisation, remise en état)
- ⇒ **Principes** :
  - ⇒ Sur la base d'une DUP, notification aux propriétaires de travaux à mener obligatoirement sur leurs biens (délai de réalisation imposé)
  - ⇒ Délaissement possible (achat à l'amiable ou expropriation)
  - ⇒ Si MOA publique (CT, OPH, Aménageur) ou privée (ESH)  
Subvention sur déficit foncier de 40% (THIRORI) à 70% (RHI)







# Dispositif Habitat : Opération de Restauration Immobilière

- ⇒ La procédure d'ORI et la loi Vivien sont des procédures d'expropriation
- ⇒ Les RHI et THIRORI sont des opérations subventionnables par l'ANAH ; bénéficiaires : collectivités, OPH, SAHLM, SPL(A), SEML...



On peut exproprier sans bénéficier de la subvention  
On peut bénéficier de la subvention sans exproprier (acquisition amiable)



RHI et THIRORI sont normalement réservés à des immeubles « significativement habités » ; des procédures particulières peuvent permettre cependant des interventions sur immeubles vacants



# Dispositif Habitat :

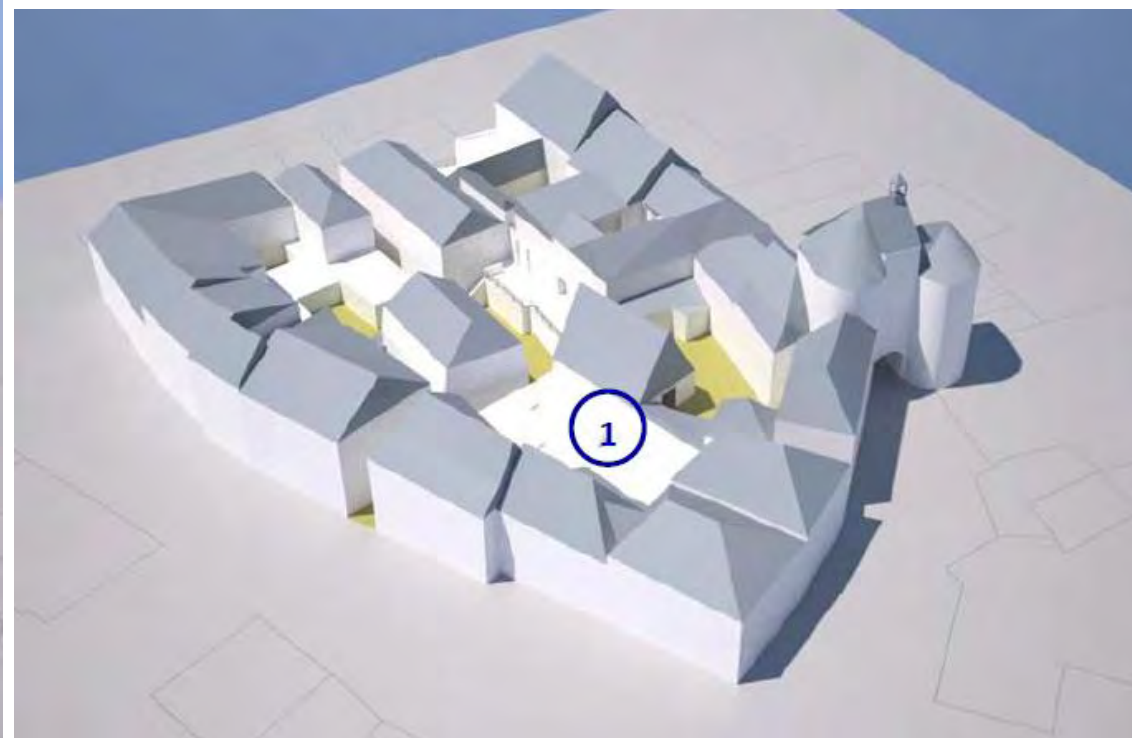
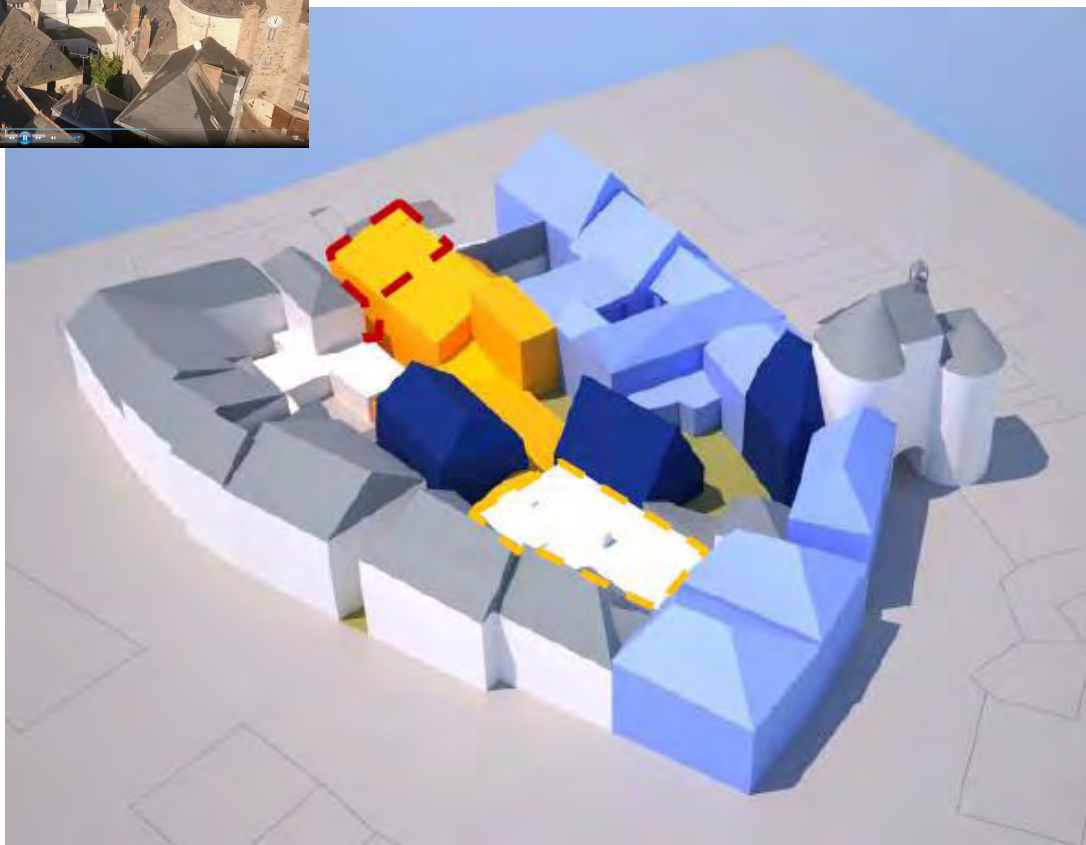
## Opération de Restauration Immobilière



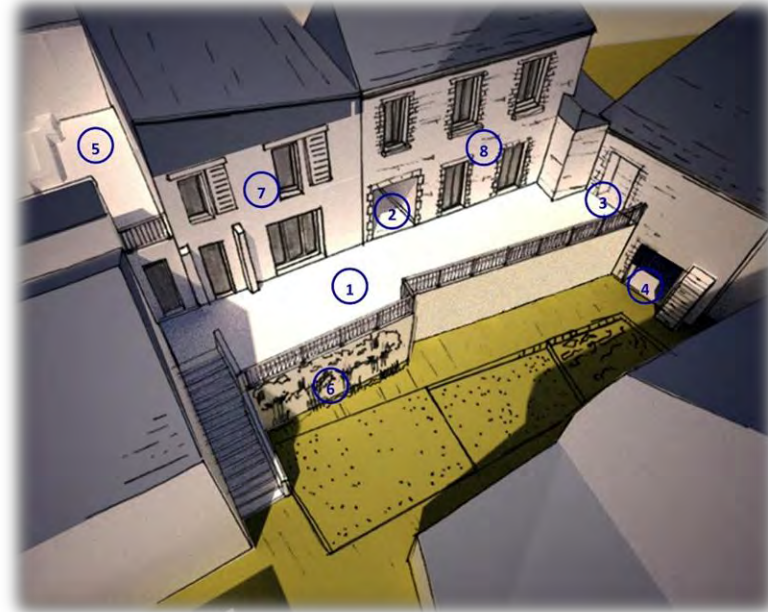
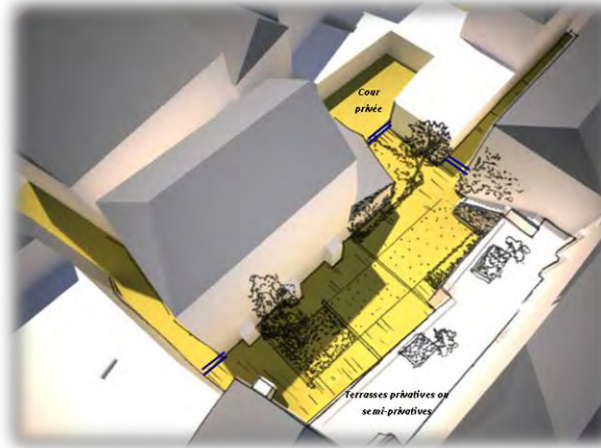




# Dispositif Habitat : Opération de Restauration Immobilière



- Recomposer les façades extérieures
- Aérer le cœur d'îlot et y recomposer une nouvelle façade urbaine, visage emblématique du projet de réhabilitation
- Organiser les circulations piétonnes horizontales et verticales dans le but de désenclaver le cœur d'îlot
- Offrir un habitat réhabilité qui jouit de services de proximité pratiques : annexes au logement, stationnement, terrasses et cours privatives, jardin partagé, etc.
- Créer du logement neuf par changement de destination des bâtiments existants
- Améliorer l'habitat par la réhabilitation de logements existants







# Dispositif Habitat : volume financier

	ANAH « 49 »	Habiter mieux	ANAH centrale	Ville Pouancé	CCRPC	TRAVAUX INDUITS
PO	2 144 701 €	248 060 €	-	-	180 000 €	4 390 000 €
PB	2 907 640 €	135 000 €	-	-	-	10 560 000 €
RHI/THIRORI	-	-	1 090 475 €	963 565 €	-	1 732 200 €
Visites accession	-	-	-	-	90 000 €	-
Inv. dans l'ancien					100 000 €	-
Opération façades				90 000 €		225 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>5 052 341 €</b>	<b>383 060 €</b>	<b>1 090 475 €</b>	<b>1 053 565 €</b>	<b>370 000 €</b>	<b>16 907 200 €</b>

Ainsi, **1 € investi par la ville et la communauté de communes génère :**

- **4,6 € de subventions** (sans compter les aides départementales, régionales, des caisses de retraite...);
- **11,9 € de travaux**, essentiellement réalisés par des entreprises locales.

En outre, l'opération va générer des **retombées fiscales**, tant pour les propriétaires (crédits d'impôts, fiscalité Borloo ancien et Malraux...) que pour les **collectivités** (taxes d'habitation).



# Dispositif Habitat : modèle économique

## Deux modèles économiques en présence pour agir sur l'Habitat (offre et peuplement):

### ⇒ Mobilisation de l'action privée sur « son parc » (occupants, investisseurs), fortement subventionnée

⇒ ex. pour un POTM, en cœur de Ville : plafond max de 62 500 € à 55% max

⇒ ex. pour un PB, en cœur de Ville : plafond max de 1 250 €/m<sup>2</sup> à 45% max pour conventionnement de 12 ans

### ⇒ Maîtrise des futures opérations RHI/THIRORI

⇒ Limiter l'implication financière de la Ville en mobilisant opérateurs privés ou des tiers opérateurs éligibles

⇒ Si défaut d'opérateur, nécessité de définir des modalités de portage de l'opération (Régie? Aménageur?) et des montages immobiliers (vente après travaux, bail à réhabilitation, ventre d'immeuble à rénover...)

**Enjeu : capacité de la collectivité à mobiliser (rôle majeur du suivi-animation) et « vendre » le territoire comme élément de clé de la réussite du projet**





# Contraintes et facteurs de réussite du Projet

## ⇒ Difficultés / Contraintes

- ⇒ Réussite du projet suspendue à la volonté des propriétaires à investir
- ⇒ Si défaut d'opérateur, nécessité de définir des modalités de portage de l'opération (Régie? Aménageur?) et des montages immobiliers (vente après travaux, bail à réhabilitation, vente d'immeuble à rénover...)
- ⇒ Incertitudes techniques
- ⇒ Temps de l'aménagement vs attente citoyenne

## ⇒ Réalisations encourageantes/conditions favorables

### ⇒ Phase de conception

- ⇒ Effet levier de l'AMI Centres-bourgs (financement de l'ingénierie,, priorité donnée au projet en termes de dotations (DETR, FSPIL)
- ⇒ Dispositif habitat ambitieux (aides ANAH majorées)

### ⇒ Contexte local

- ⇒ Intérêt des élus pour la démarche
- ⇒ Habitude de travail conjointe des collectivités
- ⇒ Implication du délégataire et Etat local
- ⇒ Des attentes localement