

## Journée Parc National des Cévennes Rencontre sur l'urbanisme durable

### Reconquérir les bâtiments vides pour donner une nouvelle vie aux centres-bourgs

18 mars 2016

#### "Patrimoine public, bien commun"

*Intervention de Stéphane Grasser, gérant SCIC l'Arban dans la Creuse. BE Habitat et urbanisme.*

*De par son statut de SCIC, l'Arban compte plus de 130 sociétaires de nature différente (habitants, collectivités territoriales, professionnels et investisseurs citoyens) pour travailler sur les questions d'aménagement et d'habitat en milieu rural. A la fois atelier d'urbanisme rural et agence locale d'ingénierie immobilière, l'Arban accompagne les collectivités et les habitants (particuliers, association, etc...) dans les projets d'aménagement, de construction et de rénovation. L'Arban regroupe les acteurs - et en premier lieu les usagers - de la filière d'aménagement et de construction afin de proposer des actions depuis les études participatives de revitalisation de centre bourg jusqu'au portage immobilier d'opérations stratégiques et innovantes (écoquartier, habitat participatif, tiers-lieux, etc...).*

*Elle intervient également dans d'autres territoires ruraux, soit pour des études-actions ponctuelles, soit pour l'essaimage de dispositifs innovants déjà éprouvés sur son territoire.*

**Constat** : De nos jours les cœurs de bourg subissent une réelle dévitalisation, phénomène récurrent qui perdure depuis quelques années.

Les causes quant à elles, sont constantes : habitat moins ajouré, sans extérieur, difficile à chauffer... De plus, l'habitat locatif reste difficile à rénover avec une "rentabilité" minimum.

*Migration en ceinture des villes.*

#### **Les conséquences** :

Cette situation contrarie tout effort pour développer la centralité, donne une image passablement dégradée du territoire, encourage l'usage de l'automobile par accroissement des distances à parcourir, pèse sur la sociabilité des habitants.

Le patrimoine public vacant reste et il est un des points d'appui de la collectivité pour réinsuffler de la vie économique, sociale.

**Création de services** : elle permet d'être un levier pour les différentes activités économiques de la commune. Le type d'aménagement et le coût des loyers déterminent le type et le niveau du développement du bourg.

Le pari est gagné quand il y a changement de regard des habitants, des acteurs économiques sur le quartier. C'est un facteur important qui met en mouvement et revitalise le développement.

**Méthode** : constat, animation participative, émergence de projets.

Pour mener à bien leurs travaux, la SCIC est aussi un investisseur et un porteur de projets immobiliers. Le financement participatif rend possible des projets extra-municipaux. D'autre part, il complète ou remplace la puissance publique lorsque celle-ci est absente. L'acquisition collective, l'habitat groupé ouvrent de nouvelles voies pour réinvestir les centres anciens.

*cf. Tiers lieux, lieux collaboratifs travail ou habitat.*

**Appel à projets, appel à manifestation d'intérêt.**

Les opérations immobilières quelle qu'elles soient nécessitent une réflexion participative avant de se lancer, sinon il y a un risque de passer à côté des effets leviers.

Pour répondre plus finement aux besoins de la population, il faut avant tout réfléchir activement à l'avenir du bourg, anticiper les évolutions possibles et proposer une démarche d'intervention susceptible de relancer ou d'amplifier les dynamiques de vie.

De fait, les habitants ont une analyse des enjeux et les opérations peuvent être ciblées sur un quartier.

Reste le problème des logements insalubres avec propriétaires. Il existe des outils tel que le bail à ré-habilitation... mais est-ce vraiment un outil ? Tout comme la taxe sur les logements vides ? Seule, elle ne suffit pas à être incitative à rénover ou à louer.

**En conclusion** : Il est important d'avoir une approche plus globale en terme d'outils à mettre en œuvre à savoir la participation des habitants, propriétaires... et associer en amont de cette construction collective un projet politique.

De même, il est important et nécessaire d'harmoniser les politiques fiscales intramuros et dans les communes avoisinantes pour revitaliser les centre bourgs. *Ex. Le Vigan et la communauté de communes* où la population va habiter autour du Vigan alors que les charges de centralité pèsent toutes sur Le Vigan.

## « Comment construire une offre d'activité à partir d'un bâtiment vacant ? »

*Intervention de Jacqueline Duda, du Site de Proximité des Boutières (Ardèche)*

*Le site de proximité des Boutières est un pôle d'ingénierie locale pour la création et le développement des activités et des emplois mais aussi un lieu ressource pour la recherche de formation. Il s'adresse aux particuliers, aux entreprises et aux associations de son périmètre d'action et à ceux qui veulent venir s'y installer. Il couvre aujourd'hui cinq communautés de communes.*

*Son statut associatif lui a permis, dans un premier temps, d'obtenir des financements de la Région et de l'Europe puis des financements multiples croisés.*

*Le site de proximité, qui est un relais emploi propose aussi un accompagnement individuel et/ou collectif à la création d'activités.*

*Cette association joue un rôle certain pour les collectivités. Ainsi, elle peut notamment effectuer des diagnostics pour valoriser les potentiels des territoires dont les locaux vacants.*

**Pour exemple, le bourg centre de Saint-Agrève.** Un recensement des locaux vides avec le diagnostic de leur état, leur destination antérieure, leur statut a été effectué.

Une aide financière et/ou d'assistance et/ou de formation pourront être proposées grâce à l'Opération Rurale Collective (ORC). Elles pourront permettre ainsi aux artisans et commerçants d'assurer leur maintien ou leur développement.

**Un autre exemple, celui de la commune de Mars,** petit village de 267 habitants. Une école y était vacante. Après diagnostic des locaux existants et une démarche participative sur l'attente des habitants, un lieu de vie, de rencontre et de convivialité a été créé.

#### **Déroulé de la démarche :**

- Démarche participative de diagnostic et perspectives
- Émergence du besoin d'un lieu public, de Vie et de rencontre.
- Mise en mouvement des gens et croisement des activités.
- Voyage d'études, un moyen de se mobiliser et d'imaginer...
- Évolution des projets et de leurs porteurs en fonction des constats effectués.
- Évolution des pratiques à cause de l'évolution des collectivités territoriales et des baisses de ressources publiques.

#### **« La programmation participative d'un bâtiment vacant à Concots (Lot) »**

*Intervention de Aude Lavigne, association La manufacture des paysages (Hérault)*

La manufacture des paysages est une association qui promeut, à l'échelle des territoires de l'Hérault et au-delà, un développement respectueux de l'identité des communes et de leurs habitants. Elle a pour mission de développer, en direction des élus, des habitants, des scolaires, des actions de sensibilisation et d'aide à la conception et à la décision sur les questions d'urbanisme, d'aménagement et de citoyenneté. Elle conçoit et anime des démarches et outils participatifs.

#### **Programmation participative d'un bâtiment vacant à Concots (Lot)**

Centre-en-vie. Le village, faisons le ensemble !

L'objectif premier étant bien sûr la reconquête des centres bourgs, (pérenniser la vie commerçante, résorber l'habitat vacant) une démarche participative est mise en place. Elle permet ainsi d'identifier l'ensemble des personnes ressource à rencontrer pour l'élaboration du diagnostic.

Suite à ce diagnostic il a été facile de repérer que le centre bourg véhicule deux images que l'on peut facilement opposer : il est à la fois identitaire mais peu fédérateur d'énergies, paradoxe qui constitue un frein au développement.

Des hypothèses d'organisation et de développement émergent et ainsi des schémas d'orientation sont mis en place.

*Pour la commune de Lauzès* il a été repéré un îlot fonctionnel vacant à réhabiliter. Des fiches actions sont alors mises en place. L'émergence d'idées collectives permet de rester attentifs sur les attentes de chacun (élus, habitants concernés, tissu associatif...) Cet état des lieux participera à anticiper les demandes et réponses de chacun.

La démarche participative se poursuit et le Parc continue l'accompagnement.

### **Atelier de l'après midi.**

*Un cas d'école existant, ancienne brocante de Sainte-Cécile d'Andorge.*

Un animateur et un élu exposant (M Benoit)

Chacun donne ses idées non pas sous forme de débat mais plutôt d'échanges avec la consigne : *«Moi, si j'étais à votre place, je..... »*

- Je fais un questionnaire sur les besoins non couverts
- Je me fais accompagner
- Je fais venir des gens et je fais la fête, et j'en profite pour amorcer un échange sur le lieu.
- Je communique largement sur le bâtiment pour trouver un porteur de projet, etc...

L'élu choisit une piste et travaille dessus.

Organisation d'un événement festif et un débat autour du bâtiment.

- 1- Solliciter les associations,
- 2- Travaux de sécurité, contacter le CAUE
- 3- Lors de l'événement, animer un débat, solliciter des propositions de façon ludique.
- 4- Créer un groupe projet