

**Changements climatiques, aménagement de l'espace et transition urbanistique
Brest, 5-6 octobre 2015**

Proposition de communications

Les propositions de communications (oral ou poster) doivent parvenir par courriel pour le 15 mai 2015 au plus tard à l'adresse : colloques@geoarchi.eu

1. le(s) nom(s) d'auteur(s) et leurs coordonnées (adresse, courriel, téléphone) :

BRILLANT Guillaume
Conseil départemental du Finistère
Chargé de projet Habitat durable
Direction de l'Aménagement de l'Eau, de l'Energie et du Logement
02 98 76 63 83 ; guillaume.brillant@finistere.fr

DUVERGER Nicolas
Directeur du CAUE du Finistère
n.duverger@caue-finistere.fr ; 06 27 72 05 33

Agnès Lemoine
Directrice d'études CERUR 171 rue de Vern 35 204 Rennes Cedex 2
02 99 50 70 22
www.cerur-reflex.org

2. L'indication de la thématique : « la revitalisation de l'habitat en centre Bourg »

Le titre de la communication : « **la revitalisation de l'habitat en centre Bourg : une réponse à l'étalement urbain ?** »

3. Résumé de l'intervention

L'objet de l'intervention :

La revitalisation de l'habitat en centre Bourg peut-elle être une réponse à l'étalement urbain ? Si oui quelles sont les conditions de réussite et de faisabilité de telles opérations ? la, présentation pourrait s'imaginer en trois temps :

1. Une étude sociologique pour mieux cerner les enjeux (par le CERUR)

Le Département du Finistère a lancé en 2014 un Appel à manifestation d'intérêts (AMI) « revitalisation de l'habitat en centre bourg ». Cet AMI s'inscrit dans la continuité d'un travail confié par le Département en 2013 au cabinet CERUR et MANA (sociologue) consistant à mener une étude sur l'habitat et l'attractivité des centres-bourgs en Finistère, avec pour objectif d'identifier les facteurs d'attractivité des centres-bourgs finistériens, d'analyser les attentes des ménages en termes de logement et d'envisager des pistes d'actions notamment en matière d'habitat.

Cette étude a permis de prendre la mesure de l'ensemble de facteurs qui concourent à l'attractivité d'un centre-bourg (localisation, services, emplois, économie, déplacement, cadre de vie, vie sociale...) et d'identifier des profils-habitants susceptibles de s'installer en centralité (plutôt qu'en périphérie), ainsi que des typologies d'habitat compatibles avec les contraintes d'un centre-bourg et les attentes des ménages. Les principaux enseignements tirés de cette étude pourront être présentés¹.

2. Un dispositif incitatif pour mieux accompagner les communes (par le Département)

Lancé en 2014, l'appel à manifestation d'intérêts (AMI) « revitalisation de l'habitat en centre bourg » doit permettre d'accompagner, en amont du projet, des collectivités locales souhaitant s'engager dans une démarche globale de réflexion puis d'actions, visant la redynamisation de leur centre-Bourg et se traduisant par des opérations en matière d'habitat. Les projets devront permettre non seulement de lutter contre l'étalement urbain, de disposer d'une offre nouvelle de logements, mais aussi de contribuer à la revitalisation du centre bourg.

Le dispositif s'adresse aux territoires ruraux et périurbains émergents tels que définis dans le Plan départemental de l'Habitat ou dans les Programmes Locaux de l'Habitat confrontés à un enjeu de revitalisation de leur centre bourg.

Il est entièrement adossé aux Contrats de territoires signés entre le Département et les EPCI. La participation d'une commune à l'AMI sera inscrite au Contrat de territoire ou dans un avenant, donc préalablement validée par l'EPCI².

34 communes ont ainsi été retenues début 2015 dans ce dispositif et pourront bénéficier d'un accompagnement technique et financier sur leurs projets.

3. les conditions de réussite et de faisabilité (par le CAUE)

Un accompagnement amont est assuré par le CAUE du Finistère, en line avec différents partenaires tels que le PNRA (Parc naturel régional d'Armorique), SAFI ou encore Finistère Ingénierie assistance). Quels sont les enseignements tirés de ce travail d'accompagnement et de l'élaboration de projets ?

La redynamisation de l'habitat en centre Bourg est-elle une réponse à l'étalement urbain ? Permet-elle d'atténuer les impacts sur le climat ?

¹ Le rapport final de cette étude... est téléchargeable : [Habitat & attractivité des centres-bourgs en Finistère](#)

² Le dossier et le mode d'emploi sont accessibles sur le site Internet du Conseil départemental : [Mode d'emploi : Revitalisation de l'habitat en centre bourg dans le Finistère - Appel à manifestation d'intérêts \(pdf - 155,87 ko\)](#) [Dossier de candidature : Revitalisation de l'habitat en centre bourg dans le Finistère - Appel à manifestation d'intérêts \(pdf - 203,40 ko\)](#)

Intérêt par rapport à la thématique retenue :

La question de la revitalisation de l'habitat en centre Bourg pose celle des formes d'aménagement en milieu rural et de la reconquête de centralités. Elle invite à réfléchir à de nouvelles pratiques, associant davantage les populations et mobilisant les ressources d'ingénierie pertinentes, dans un contexte de recomposition de celles-ci.

De la lutte contre l'étalement à la revitalisation des centres bourgs dans le Finistère

Le Département du Finistère est constitué de territoires ruraux, urbains, littoraux...et est surtout composé d'un important réseau de villes moyennes, de bourgs et de villages. Or de nombreux centres bourgs sont à la peine. Les zones rurales sont évidemment les plus touchées avec de plus en plus de bourgs aux commerces vacillants ou fermés, aux écoles en manque d'effectifs et aux nombreux logements vacants. Mais, les communes périurbaines sont également concernées, quand les commerces et les nouveaux habitants s'installent en périphérie, étirant toujours plus le bourg au détriment de son centre. La conséquence la plus grave de cette dévitalisation des bourgs et du recours quasi systématique à l'extension urbaine est la surconsommation de terres agricoles.

Les impacts énergétiques et environnementaux sont également considérables, avec une augmentation des déplacements en voiture, une imperméabilisation croissante des sols et une régression de notre biodiversité. Socialement, cette perte de vitalité et d'attractivité du centre, autrefois lieu du vivre ensemble, entraîne un délitement du lien à sa commune et à ses habitants, accentue l'impression de vide et d'abandon.

Ce phénomène suscite de plus en plus d'inquiétudes pour les élus des communes concernées, à la recherche de solutions durables pour redynamiser leur centre bourg et redonner de l'attractivité à la commune.

Les communes font face à des phénomènes de fond, tous entremêlés : les disparitions successives des commerces de proximité au profit de grandes surfaces et des zones commerciales périphériques en sont un premier exemple. Dans le même temps, l'accroissement de la mobilité, favorisant une plus grande distance entre le logement et le travail, éloignent les pratiques sociales des habitants par rapport au centre des communes dans lesquelles ils vivent.

En conséquence, les services et équipements se déplacent vers de nouveaux espaces très accessibles et fonctionnels, en périphérie des bourgs. Ainsi, le développement urbain des communes s'opère le plus souvent par des extensions, des lotissements réalisés en périphérie et au gré des opportunités foncières. Or, ce modèle s'avère fortement consommateur d'espace et ne consolide pas l'attractivité du centre. En conséquence, la voiture tend à être mobilisée pour tous les déplacements individuels. Ceux-ci ont largement influé sur l'aménagement des territoires. Les centres bourgs, historiquement pensés à l'échelle des piétons, ne sont pas souvent adaptés à l'utilisation des véhicules par leurs habitants. Dans ce contexte où la ville se développe à sa périphérie, l'organisation des déplacements génère des pratiques qui peuvent aggraver l'effacement du centre.

La problématique de l'étalement urbain est donc fortement liée à la question des centres bourgs. Concrètement, quels sont aujourd'hui les acteurs directement concernés et susceptibles d'impulser des actions, et de conduire des opérations ? Quelles sont les structures d'appui, de conseils et d'accompagnements existantes ?

Annexe - Quelques chiffres significatifs

Pour un centre bourg, le principal symptôme de la dévitalisation est la vacance de longue durée d'un logement (structurelle, c'est-à-dire de plus de 2 ans). Il est donc nécessaire de différencier cette situation de la vacance « normale », de courte durée, liée aux transactions sur le marché de l'immobilier. Un taux de 5% de logements vacants sur un territoire est dit conjoncturel. Au delà de ce taux, la vacance est dite structurelle.

Là où la vacance perdure, la demande n'est pas solvable ou les charges trop élevées. En centre bourg, cela concerne souvent un bâti ancien, à vendre, vacant et en état de dégradation. Les chiffres suivants ne concernent pas uniquement les centres bourgs. Cependant, la majorité des logements anciens, touchés par la vacance, y sont concentrés.

Chiffres clés :

- *6,5% de logements étaient vacants en Bretagne en 2009 (moyenne nationale de 6,9% à la même période).*
- *530 communes bretonnes ont un taux supérieur à 7 %*
- *Chaque année, le taux de logements vacants croit de 2,6% en moyenne*
- *En 2010, 113 846 logements vacants ont été recensés en Bretagne*
- *En 2017, 33 000 nouveaux logements devront entrer sur le marché chaque année pour répondre aux besoins de la population (étude DREAL). Pour y répondre, entre 25 000 et 30 000 logements vacants seraient potentiellement mobilisables en 2017, uniquement dans les communes bretonnes de moins de 5 000 habitants.*

L'attractivité des territoires ruraux et la rénovation du bâti ancien constituent des enjeux majeurs.

Les typologies de territoires les plus affectés en Bretagne

Manifestation frappante du phénomène de dévitalisation des centres bourgs bretons, la vacance de logements est particulièrement importante dans les zones rurales éloignées des aires urbaines. Si ces territoires méritent aujourd'hui une grande attention, c'est également le cas des villes centres. Guingamp (14,5% de logements vacants), Guer (13,7%), Fougères (12,7%), Morlaix (12,1%), Ploërmel (11,9%) Saint-Brieuc (9,0%), Quimper (8,6%) ou encore Lorient (7,3%), ont en effet des taux de vacance de logements particulièrement élevés par rapport à la moyenne régionale.

Le centre de la Bretagne, territoire moins attractif que le littoral et isolé des grands espaces urbains bretons, est le territoire le plus touché par la dévitalisation des centres bourgs. Dans ces lieux, la dévitalisation est également commerciale : 69 % des commerçants n'envisagent pas de succession ou transmission et 84 % d'entre eux en prévoient aucune extension ou diversification.

A l'inverse, les secteurs littoraux semblent être plus épargnés, grâce à leur attractivité touristique et résidentielle. Les communes situées immédiatement à proximité des grandes villes (premières et deuxième couronnes) concentrent beaucoup moins de logements vacants.

Les références bibliographiques.

Cette étude et l'ensemble de la démarche en faveur des centres Bourgs s'inscrit en complémentarité du travail engagé sur ce sujet par l'Établissement Public Foncier de Bretagne accessible ici : <http://foncierdebretagne.fr/actualites-experimentation.php>
L'ensemble des éléments d'informations sont sur :

[http://www.cg29.fr/Le-Conseil-general-et-vous/Territoires/Toutes-les-actualites/Appel-a-manifestation-d-interets-Revitalisation-de-l-habitat-en-centre-bourg-dans-le-Finistere/\(language\)/fre-FR](http://www.cg29.fr/Le-Conseil-general-et-vous/Territoires/Toutes-les-actualites/Appel-a-manifestation-d-interets-Revitalisation-de-l-habitat-en-centre-bourg-dans-le-Finistere/(language)/fre-FR)

Le rapport final de l'étude du CERUR est téléchargeable : [Habitat & attractivité des centres-bourgs en Finistère](#)

Bibliographie

« La tentation du bitume – où s'arrêtera l'étalement urbain ? », par Eric Hamelin et Olivier Razemon (Rue de l'échiquier, 2012)

« Les nouveaux compromis urbains - lexique de la ville plurielle, par François Ascher (Edition de l'Aube, 2008)

« Pratique de l'aménagement des bourgs », par Thérèse Delavault Lecoq (Éditions apogée, 2000)

« Eco quartiers en milieu rural – aménager durablement les petites communes », éditions du CERTU (Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, mars 2012)

« Urbanisation et consommation d'espace, une question de mesure », in La revue du CGDD (Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, mars 2012)

« L'avenir du Foncier en Bretagne », par Jean Ollivro (association des notaires de l'Ouest, 2013)

Film « un Monde pour soi », édité par le réseau des Parcs naturels régionaux

« Habiter autrement pour un urbanisme durable », par CAUE 49 (Publication Conseil général de Maine et Loire, 2010/2011)

« Éco quartiers en milieu rural : aménager durablement les petites communes », Ministère de l'écologie, du Développement durable des Transports et du Logement éditions du CERTU

«Urbanisme participatif : faire la ville avec les habitants : une utopie ? », Revue Territoires juin 2008

« La ville, l'inventer ou la subir », Revue Territoires janvier 2002

« Une histoire de la ville, pour repenser la société », Paul Blanquart, La Découverte 1997