



Moins d'artificialisation
pour une Normandie plus attractive

Actes de l'atelier du 12 janvier 2021- et si on repensait le bilan global de nos projets ?

Foire aux questions

Séquence 1 de
Nathalie Léglise
DDTM 76

Point d'attention :

Sur la diapositive 4, ne pas confondre **fonction écologique** des sols et **services écosystémiques** rendus par ces fonctions.

En effet, les fonctions écologiques des sols font référence aux rôles joués dans l'écosystème :

- support du cycle du carbone, support du cycle de composants chimiques, réservoir d'une biodiversité riche, filtres et tampons pour le cycle de l'eau

Tandis que les services rendus par ces fonctions font référence à une vision anthropocentrée : « quels services les sols rendent-ils à l'homme ? » :

- lutte contre le changement climatique, préservation de la biodiversité et de l'écosystème, production alimentaire

Séquence 2

Demandes de précision sur la proportion de logements vacants à Rugles :

Pourrons-nous avoir un détail plus précis des 2/5 de logements vacants ? Quelle proportion neufs / anciens ? Quels types de logements (individuels, collectifs, typologie) ?

Il s'agit de l'ensemble des logements, neufs et anciens (par rapport au dossier de l'INSEE)

Retrouvez ici le dossier de l'insee sur la question de la vacance des logements en Normandie : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4771269>

Présentation de
Sabine Guitel
CAUE 27

Une progression par la culpabilisation des mauvais élèves ?

Ces données permettent-elles de faire un palmarès des territoires de la région selon « l'efficacité » de l'artificialisation pour mettre en évidence ceux qui artificialisent beaucoup sans apporter ni emplois ni habitants ?

Les bouquets de données disponibles permettent tout à fait de comparer les dynamiques d'artificialisation avec les dynamiques démographiques et de création d'emploi. Pour autant, c'est une approche à avoir avec une certaine mesure. En effet, aucune corrélation n'est établie entre taux d'artificialisation et dynamiques démographiques ou d'emplois. Cette réflexion doit toujours être menée à une échelle plus large que la commune et prendre d'autres facteurs territoriaux en compte. Par exemple, une commune peut artificialiser beaucoup à son échelle pour contribuer à une dynamique intercommunale qui ne peut s'évaluer qu'à cette échelle, et non à celle de la commune. Certains ScoT misent ainsi sur cette stratégie de polarisation.

« au nom de la
mairie de Rugles »

Usage de dispositifs fiscaux et financiers incitant au renouvellement sur Rugles ?

Dispositif (fiscal) incitatif pour la rénovation logements anciens ?

Au-delà de la complexité foncière et juridique, quid des faisabilités financières ?
Quelles pistes ?

<p>Séquence 2</p>	<p><i>Sabine Guitel : Un travail sur le financier, pour un ménage moyen, a été mené. Il a été constaté qu'un lot acheté en neuf à construire en périphérie, est moins coûteux que l'ancien dans Rugles à réhabiliter (pour le même prix nous avons 20 m² en moins en centre-ville). Le maire avait mis en place la taxe sur les logements vacants, mais fut confronté à un constat d'inefficacité à Rugles. La commune s'est tournée vers des programmes d'aides. Sa candidature à l'AMI centre bourg n'a pas été retenue. En revanche, des PIG ont été définis afin de permettre l'aide de l'ANAH auprès des propriétaires. Le périmètre de l'intercommunalité a été étendu par la loi NOTRE, ce qui permet de programmer une OPAH l'an prochain. Pour le moment il n'y a pas d'aide spécifique. La commune sera couverte par une ORT et est retenue PVD (Petite Ville de Demain). Toutefois, le bâti est tellement enchevêtré (imbriquant différents statuts juridiques de propriété) que malgré tout cela c'est encore assez difficile financièrement. Pour être pertinent, on ne peut travailler à la parcelle. Il faut être au niveau de l'îlot et du groupement de parcelles.</i></p>
<p>Présentation de Sabine Guitel CAUE 27</p>	<p>Existe-t-il une traduction de ces orientations dans le PLUi ? Pouvons-nous avoir des détails sur les règles et outils mis en place dans le PLUi ?</p>
<p>« au nom de la mairie de Rugles »</p>	<p><i>Sabine Guitel : au PADD, les 20 communes ont identifié la répartition du nombre de logements à réhabiliter. Ceux-ci ont été déduits du nombre de logements à construire. Des emplacements réservés ont été inscrits, afin de localiser les îlots où faire des OAP. Des règles ont également été prescrites, afin de densifier certains secteurs, mais aussi afin de dé-densifier des secteurs destinés à offrir des cœurs d'îlots ouverts attractifs.</i></p> <p>Partage d'expérience sur Orbec, Agence Arc en Terre : La ville d'Orbec (Calvados), choisie lors de l'AMI Centre Bourg en 2014, procède à une redynamisation de la structure commerciale (60 commerces), une réhabilitation de deux espaces délaissés (anciennes écoles et ancien établissement public pour personnes âgées), études de réhabilitation de l'habitat... Dès la première réalisation de <i>la place de la Poissonnerie</i> le chiffre d'affaires des commerces a progressé de 15 % (2019). Cette réponse financière concrète et immédiate génère un effet vertueux pour finir de convaincre les autres commerçants et habitants. Les 3 tranches de travaux du centre-ville seront terminées en 2021.</p> <p>Quelle place pour l'accessibilité et le parcours résidentiel sur Rugles : La densification est importante mais principalement c'est l'accessibilité pour tous qui fait que les gens viennent vivre. Cette accessibilité à des services diversifiés localisés rend les centres-villes et villages préférables pour les personnes âgées mais aussi pour les couples avec enfants. Quels ont été les moyens utilisés pour favoriser l'accessibilité (physique, foncière) la plus simple pour tous ? <i>Il est d'ailleurs aberrant que certaines personnes perçoivent aujourd'hui les commerces de centre-ville comme étant « trop loin » alors qu'on parcourt des km dans les supermarchés !</i> Il existe une forte population âgée qui vit dans des logements inadaptés mais qui restent bien « <i>trop jeunes</i> » pour aller à l'EHPAD de Rugles. Quels ont été les propositions pour proposer des logements et services pour personnes âgées semi-dépendantes ?</p> <p><i>Sabine Guitel : Il y a eu des études à ce sujet, notamment entre l'Union Régionale des CAUE normands : quelles alternatives proposer ente chez soi et l'EHPAD ? Le maire de Rugles s'est posé la question et c'est pour cela que des logements complémentaires à ceux proposés par l'EHPAD ont été programmés pour faciliter le maintien à</i></p>

<p>Séquence 2</p> <p>Présentation de Sabine Guitel CAUE 27</p> <p>« au nom de la mairie de Rugles »</p>	<p><i>domicile. Cette réflexion s'est faite en parallèle avec la réflexion sur l'accessibilité des services médicaux de centre-ville. Certains logements sont également adaptés pour des personnes handicapées. Cela repose la question des leviers mobilisables pour l'adaptation des logements et des espaces publics, pour les rendre accessibles. Ce n'est qu'une fois que la réflexion ait été portée à l'échelle globale du bourg que l'on peut envisager quelle sera l'ingénierie la plus adaptée. Il faut impérativement réintégrer une réflexion architecturale, urbanistique et paysagère de projets avant de constituer des dossiers de financements.</i></p> <p>Quel est le potentiel d'hébergement à vocation touristique ?</p> <p>Réflexion et question relative au besoin d'espaces verts : La densification n'est souhaitable que s'il y a des espaces publics et/ou privés ouverts. Le confinement l'an passé démontre ce principe. Quelle est la place des jardins dans les propriétés de Rugles ? Ressent-on un besoin d'espace en jardin privé ou collectif ?</p>
<p>Séquence 3</p> <p>et</p> <p>séquence 4</p> <p>Présentation de Sandra Huppe & Sabine Guitel CAUE 27</p>	<p>Échange entre Sabine Guitel et Denis Comont (Arc en Terre) : <i>Comment garder sur leur territoire les anciens ? Il est primordial de développer les bourgs en assurant l'accessibilité pour tous (jeunes et anciens) à des services diversifiés localisés au centre. Les élus doivent connaître les raisons et les objectifs de leurs aménagements. Il est d'ailleurs aberrant que certaines personnes perçoivent aujourd'hui les commerces de centre-ville comme étant « trop loin » !</i> <i>Sabine Guitel : Ce n'est qu'une fois que la réflexion ait été portée à l'échelle globale du bourg que l'on peut envisager quelle sera l'ingénierie la plus adaptée.</i></p> <p>Réflexion sur l'échelle d'intervention, et de l'importance de dézoomer : Il semble essentiel de motiver une action collective pour rappeler les îlots, pour démêler les questions foncières et juridiques, pour optimiser les montages financiers. Plus l'échelle est grande plus il sera possible d'être inventifs pour équilibrer les opérations. Il ne faut pas raisonner à l'échelle stricte du bâtiment mais du quartier.</p> <p>Faut-il des qualifications spéciales pour réhabiliter l'ancien ? Des compétences techniques spécifiques ont-elles été identifiées dans le BTP ? Pour quel type de matériaux, des bétons ? <i>Sabine Guitel :</i> Sur le bâti du 19^{ème} à Rugles, le savoir faire BTP (notamment celui des staffeurs) est parfois oublié. On ne connaît plus certaines techniques d'avant-guerre, ce qui pose problème sur les sites des centres reconstruits. C'est pourtant important pour garder « l'esprit » de l'architecture locale.</p> <p>Mutation des communes et mutation des fonctions : leviers et acceptation Quels sont les leviers qui permettent de sauvegarder les commerces même fermés pour éviter leur transformation en habitat ?</p> <div data-bbox="512 1744 1445 1960" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>La loi ACTPE du 18 juin 2014 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 (applicable au 1er janvier 2016) ont apporté les réformes requises pour sécuriser les dispositifs de protection des linéaires commerciaux. Depuis la loi de 2010, les SPLA peuvent procéder à toute acquisition et cession de baux commerciaux, de fonds de commerce ou de fonds artisanaux. Il est aussi possible d'éviter la taxe sur les locaux de commerces vacants pour inciter les repreneurs à s'engager.</p> </div>

Séquence 3
et
séquence 4

Présentation de
Sandra Huppe
&
Sabine Guitel

CAUE 27

Les habitants ne sont-ils pas réfractaires à l'idée de voir leur commune muter ? Surtout dans des petites communes comme celle-là, où la population y est plus sédentaire que celle des grandes agglomérations.

Nous vous invitons à prendre connaissance de l'étude pilotée par la DDTM 76, réalisée en partenariat avec ActeLab et [S]City spécialisés en sciences cognitives, étude relative au choix du logement et à la difficulté de changement de comportement d'achat, hébergée sur cette page internet :
<http://www.normandie-artificialisation.fr/quel-apport-des-sciences-comportementales-pour-r17.html>

L'OPAH-RU : témoignage du levier sur Orbec

L'agglomération Lisieux Normandie en lien avec la commune d'Orbec et l'ANAH a mis en place une OPAH RU qui montre ses effets sur les commerces et l'attractivité de l'habitat (l'action sur l'habitat, les commerces, les entreprises, les équipements, les mobilités etc étant bien évidemment liée). En complément nous travaillons sur la reconversion d'une friche en cœur de bourg qui pourrait accueillir des seniors indépendants à proximité immédiate des commerces et services - sur Orbec également des outils coercitifs ont été mobilisés (RHI - ORI)

Sabine Guitel signale que le modèle économique des SCIC, comme celle de l'Arban (dans la Creuse), est une option possible en termes de montage de projet dont le budget est équilibré. Cela permet de regrouper les participations des artisans, des habitants, fonds de roulement pour de nouveaux logements. Il faut réfléchir les financements vers la réhabilitation pour que cela fonctionne.

La banque des territoires a présenté la SCIC de l'Arban sur cette page :
<https://www.banquedesterritoires.fr/une-scic-pour-favoriser-loffre-en-logements-eco-construits-23>

Séquence 5

Présentation de
Mesnil-en-Ouche

Par

Jean-Louis
Madelon
Maire

et

Olivier Gardinot
DGS

Coût du foncier dans le coût global et autre prises en compte ?

Comment sont intégrés les coûts d'acquisition des fonciers dans le centre-bourg, dans l'approche en coût global ?

Il faut tout de même prendre en compte le surcoût du foncier initial en centre bourg, qui peut jouer en défaveur de l'opération de densification.

Sandra Huppe : Ceux-ci sont intégrés au bilan d'opération, dans la partie investissements. Ils ne rentrent pas dans la partie coûts d'exploitation en effet. Ils sont évidemment plus élevés dans les bourgs. De fait, un moyen d'équilibrer le bilan financier est de réduire les dépenses d'exploitation pour mieux réinjecter les fonds ainsi économisés vers la dépense d'investissement initiale.

Il serait intéressant de recenser des études de cas avec des PUP, des opérations d'aménagement et pas seulement des constructions de maisons individuelles. Cela devrait permettre de démontrer qu'il est possible d'amortir le coût global.

Est-ce que le coût de l'ingénierie est estimé ?

Ces deux modèles représentent deux offres différentes. Dans l'hypothèse où l'offre de logement proposée par l'Option 2 ne séduise pas d'acquéreur alors l'opération de réhabilitation ne sera pas rentable, non ?

L'évaluation financière de l'option 2 prend-elle en compte les coûts d'identification du foncier mobilisable ?

Séquence 5
Présentation de Mesnil-en-Ouche
Par
Jean-Louis Madelon
Maire
et
Olivier Gardinot
DGS

Réduire l'artificialisation par deux équivaut-il à densifier par deux ?

Plutôt que de diviser par deux l'artificialisation, pourquoi ne pas multiplier par deux la densité ? c'est-à-dire optimiser le foncier disponible dans le cadre de permis d'aménager (multisites).

C'est au cas par cas qu'il faut pouvoir statuer des opportunités foncières à intégrer dans la stratégie du territoire : potentiel de densification de chaque parcelle, délais de libération... en répondant aux besoins locaux tout en limitant au maximum l'artificialisation. Dans le champ du périmètre de stratégie territoriale, limite spatiale de l'ORT, il est désormais possible d'obtenir une autorisation unique de permis d'aménager portant sur des unités foncières non contiguës lorsque l'opération d'aménagement garantit l'unité architecturale et paysagère des sites concernés et s'inscrit dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation du PLU. Ce permis d'aménager multi-sites peut être mis en œuvre hors des périmètres d'intervention prioritaire.

Réflexion partagée : comment développer l'attractivité du Mesnil-en-Ouche ?

Pour la mairie de Mesnil-en-Ouche : en termes de développement économique, comment motiver un Parisien, un Lyonnais ou un Bordelais décidé à quitter sa ville pour venir s'installer chez vous ?

Le développement du télétravail dans le cadre de la crise sanitaire est-il un élément de réponse ?

M Gardinot : l'absence de haut débit limite cette possibilité d'attractivité sur le territoire. Des outils de défiscalisation ont été déployés (Zone de Revitalisation Rurale) mais cela a été insuffisant pour être attractif. En revanche, il y a eu beaucoup de maisons à vendre et elles ont été vendues grâce à un prix du foncier très attractif. Un atout est la présence de services indispensables. Par exemple le collège a été maintenu. Il faut en priorité préserver les services existants qui répondent au parcours résidentiel. La proximité d'espaces naturels et de loisirs (randonnée, VTT) est également un atout pour le territoire.

Intuition à explorer : à contrainte budgétaire saturée en métropole, proposez à des familles de venir s'installer chez vous. Elles pourraient acquérir des biens à réhabiliter et en supporter le coût pour un budget toujours inférieur. Ce qui permettrait de réaligner le marché (ou le créer, car on sait bien que sur des territoires en d'éprise il n'y pas de clientèle donc pas de marché...)

Questions et remarques d'ordre général :

Pourriez-vous nous faire parvenir les différentes présentations ?

Vous pourrez retrouver les supports et les actes de l'atelier dans cet article : <http://www.normandie-artificialisation.fr/presentation-de-l-atelier-a61.html>

Est-il envisagé de faire le bilan des opérations cœur de ville (*programme* « ACV »), y compris des outils fiscaux et fléchage financier pour identifier leur capacité réelle à favoriser la reconquête des centres-villes et illustrer l'enjeu de la sobriété foncière ?

Une évaluation du programme ACV a été lancée en octobre 2020. Elle comportera deux volets. Un volet national, porté par la Direction du programme ACV de l'ANCT, et un volet local, mis en œuvre par les 222 villes.

Commentaires émis à la fin de l'atelier :

Démarche très intéressante. Le sujet est bien vaste et ardu, mais il est essentiel d'y consacrer de l'énergie. Le sujet sur Rugles montre cette complexité positive pour l'habitat, mais il y a également les sujets des corolles d'agglomérations qui demandent une mobilisation partenariat pour une meilleure gestion des nombreux espaces commerciaux, d'habitat, de services.

Je suis à votre disposition pour en discuter. Denis Comont (Agence Arc en Terre)

Merci au CAUE de l'Eure pour cette présentation d'un accompagnement à la fois global et pragmatique... ces démarches partagées permettent de resserrer le lien social et de susciter un débat citoyen qui fait souvent défaut...

Un des messages importants que je retiens dans cet atelier est de laisser de côté les statistiques et de remettre la conception et le travail "de dentelle" au plus proche des îlots à revitaliser au cœur de nos réflexions. En complément des présentations d'aujourd'hui, **pouvons-nous envisager une dynamique avec le réseau des architectes et paysagistes conseils normands** (participation à un prochain atelier, recherche d'exemples locaux pouvant être valorisés... ?).