



Moins d'artificialisation
pour une Normandie plus attractive

Actes de l'atelier du 13 avril 2021- Et si on repensait nos centres-villes ?

Foire aux questions

Cette Foire Aux Questions n'intègre pas les travaux menés en sous-groupes sur la plateforme Klaxoon. Ces travaux sont valorisés dans les actes du colloque.

Séquence 1

Travaux

sur

Klaxoon

en

sous-groupes



A-t-il été facile de convaincre les bailleurs sociaux de réinvestir le centre-ville, notamment dans les immeubles issus de la reconstruction ?

Le dispositif fiscal Denormandie dans l'ancien dont bénéficie Vire incite-t-il les investisseurs sur le secteur ?

Séquence 2
Témoignages

Ville de Vire
M SABATER
maire

Parmi les employeurs locaux, certains réinvestissent sur le secteur, comme le directeur d'une entreprise de nettoyage propriétaire de 100 logements. L'Office Public de l'Habitat (OPH) a bien fonctionné sur la partie propriétaires-bailleurs. L'Action Cœur de Ville (ACV) y a également contribué. La déprise démographique s'accompagne d'une très forte vacance, malgré la présence de logements sociaux, il est vrai anciens et datant malheureusement de la reconstruction. Inolya est presque le seul bailleur sur le secteur. Grâce à l'appui de l'ACV, des travaux sont menés en termes de déconstruction, de travail sur les friches du centre-ville : friche Châtel et friche Rougerot (marbrerie). Des travaux sont menés avec l'EPF, comme les études flash. Celles-ci permettent d'identifier les reconversions possibles. Il est important de révéler les potentialités du territoire, et de **voir les friches comme des opportunités de développement**.

Face au grand nombre de friches, il est nécessaire de définir des priorités, sans exclure le partenariat avec le secteur privé.

<p>Séquence 2 Témoignages</p> <p>Ville de Dieppe</p> <p>M LEFEBVRE Adjoint au maire en charge de l'urbanisme & de l'habitat</p>	<p>Est-il prévu quelque chose pour le nouvel usage du cinéma REX ?</p> <p>Le nouveau propriétaire est propriétaire du fond mais pas des murs. Il a monté un programme : au rez-de-chaussée, cabaret, salle de conférence et <i>coworking</i>, et dans le grand plateau du premier étage : espace de fitness. Ce projet viendra en renfort de l'attractivité du centre-ville.</p> <p>Y-a-t-il eu usage des leviers OPAH sur Dieppe ? Ceux-ci ont-ils permis de trouver des investisseurs ?</p> <p>Oui, même si encore beaucoup de logements sont à mettre aux normes.</p> <p>La dernière OPAH s'était essouffée : avec le changement de fiscalité, de gros opérateurs qui avaient éliminé la concurrence sont partis. Plus personne n'était présent sur le secteur. La dynamique commence toutefois à repartir.</p> <p>Ainsi, demeurent beaucoup de petits logements pas adaptés, peu attractifs et vétustes. La ville a répondu à l'AAP « vacance » pour approfondir la connaissance de cette dernière. A Dieppe, beaucoup de propriétaires âgés ne souhaitent pas investir pour rafraîchir les logements.</p>
<p>Séquence 3</p> <p>échanges avec les collectivités</p>	<p>Sur Vire, comment se sont organisés le pilotage et la coordination de cette étude de stratégie foncière entre la communauté de communes et les différentes communes ?</p> <p>En ce qui concerne la prise en compte de la vacance sur Vire, un bureau d'études a interviewé chacun des maires délégués puis les a réunis.</p> <p>Il est encore trop tôt pour avoir un retour d'information de la part de la DGFIP en ce qui concerne l'efficacité du programme Denormandie. A noter que l'investisseur privé du projet situé sur la friche scolaire bénéficie d'autres leviers de défiscalisation « plus intéressants ».</p> <p>Par contre les petits et moyens investisseurs privés sont très intéressés par les aides d'Action Logement. Nous avons deux projets achevés et trois autres en cours avec ce type d'investisseurs.</p> <p>Il ne serait pas opportun de détruire des logements que nous protégeons au titre de notre PLU patrimonial. Mais nous constatons une réduction de la vacance par des démolitions du parc du logement social d'Inolya, hors du périmètre patrimonial. Ce bailleur participe à la réhabilitation du garage Châtel, avec l'aide de la Région et d'Action Logement. Ces interlocuteurs étaient intéressés par ce nouveau type d'intervention.</p> <p>Remarques d'ordre général :</p> <p>Les vacances peuvent être liées à une inadéquation offre / demande. Il est peut-être opportun de faire correspondre finement destruction de logements trop vétustes et nouveaux logements.</p> <p>Reconstruire la ville sur la ville est une priorité pour limiter l'étalement urbain, mais il faudrait s'interroger sur les raisons de l'exode vers les petites communes en périphérie des grosses agglomérations.</p> <p>Attention en renforçant l'attractivité des centres-villes des « grosses villes » au niveau des commerces, de ne pas déshabiller les « petites villes » alentour. Ce qui « mite » la périphérie et artificialise les sols agricoles se sont surtout les lotissements, il est donc nécessaire de travailler la répartition des logements.</p>