

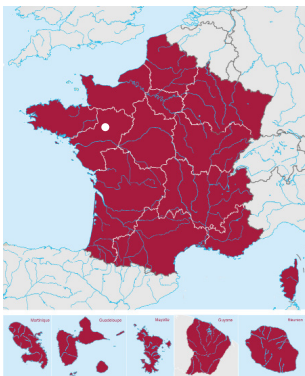
## Pouancé

(Commune déléguée d'Ombree d'Anjou, Maine-et-Loire)

CC AnjouBleu Communauté (12 communes, 35 communes déléguées)

La démarche de revitalisation se structure selon quatre axes d'actions : renforcer l'attractivité du cœur de bourg par l'amélioration du cadre de vie, structurer l'offre de service à la population, diversifier les dispositifs qui permettront d'améliorer la qualité de l'habitat et dynamiser l'économie et le commerce de proximité en centre-bourg. Le projet va générer vingt-deux millions d'euros sur six ans.

Mots clés : patrimoine, tourisme, espaces publics, ORI/THIRORI



### Le contexte communal et territorial

- 'Ville centre' au carrefour des axes Angers-Rennes et Laval- Saint-Nazaire, 40 min Laval, Angers 45 min, Rennes 45 min, Nantes 80 min
- 3031 hab. en 2013, en baisse de 0.64%/an entre 1999 et 2012 (9176 hab. pour Ombree d'Anjou et 35971 hab. pour l'intercommunalité)
- Des services structurants (Hôpital, Collèges, etc.) et un attrait touristique de part son chateau médiéval, surplombant un étang
- 190 logements vacants en 2011 (12.5%)
- Le prix médian dans l'ancien est de 1100 €/m<sup>2</sup> et 750 €/m<sup>2</sup> en Coeur de ville
- 12.5 % de logements vacants en 2013 (8.2% en 2008)



Version de  
Mai 2019



### Pierrick ESNAULT, Maire délégué de Pouancé

«Ce dispositif va nous permettre de travailler sereinement à l'intérieur d'un périmètre dont le centre est l'îlot de la Porte angevine.»

«Notre priorité est de fixer les populations et leur permettre d'habiter mieux le territoire en développant les transports, le numérique, les services. Car en le déconcentrant, le monde rural ne résistera pas.

Les fonds alloués, vont ainsi permettre de rebooster le territoire en renforçant son attractivité. Tant au niveau de l'économie que du cadre de vie.»

Source : Ouest France le 24/11/2014 et 18/11/2016

# La revitalisation : une stratégie à différentes échelles

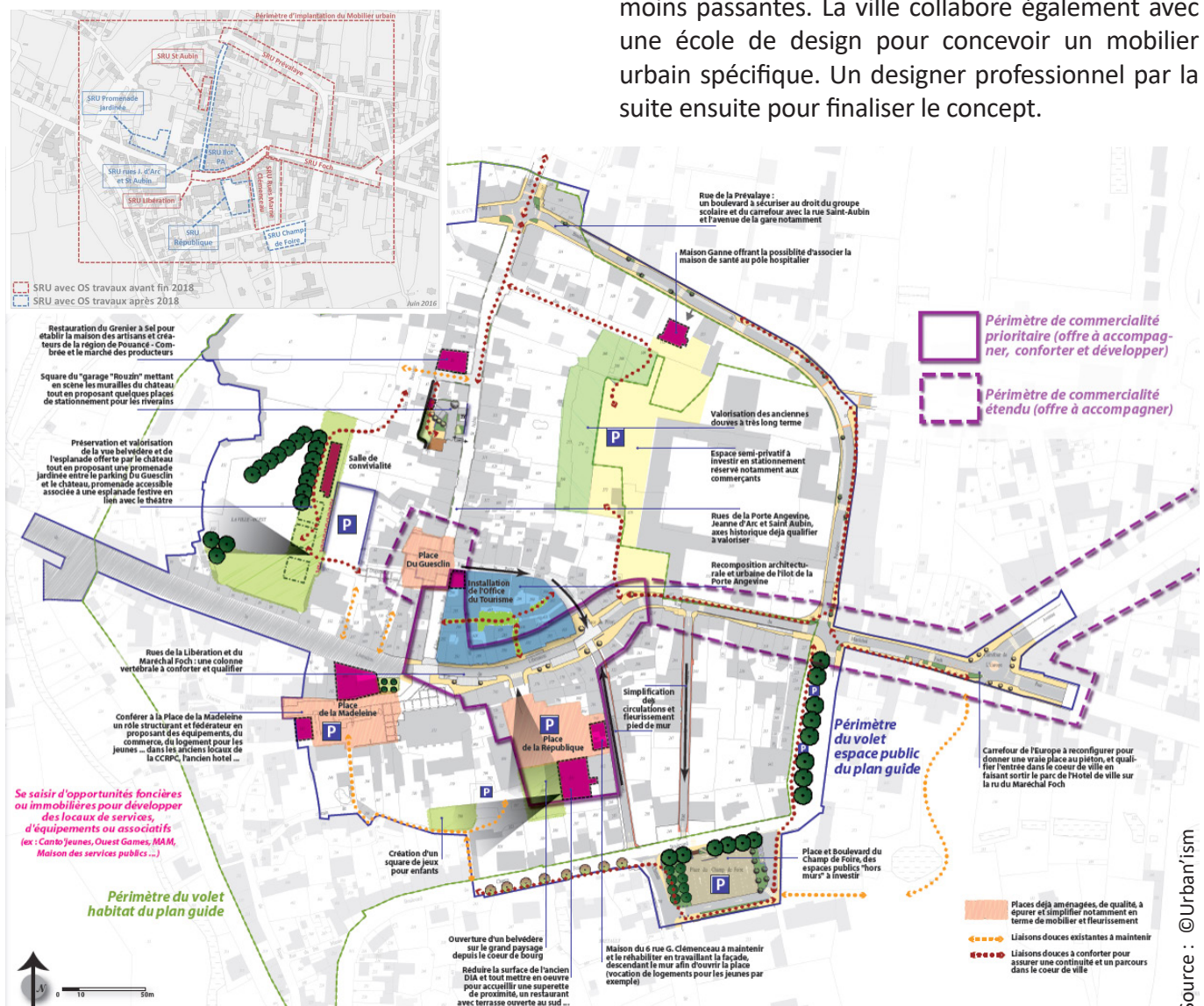
Si la revitalisation concerne en priorité le centre-ville de Pouancé, la démarche bénéficie également à l'ensemble de l'intercommunalité. Outre les effets indirects (rayonnement, maintien de services structurants, soutien aux entreprises du bâtiment, etc.), le volet habitat se décline à trois échelles : aides ANAH classique sur l'ensemble du territoire, majoration sur les centres-bourgs, majoration et accompagnement renforcés sur le périmètre de renouvellement urbain de Pouancé.

Sur le Coeur de ville de Pouancé, le plan guide permet d'avoir une vision d'ensemble, qui se décline ensuite suivant un périmètre de commercialité prioritaire, le périmètre de renouvellement urbain et les immeubles ciblés RHI/THIRORI.



La ville de Pouancé s'est appuyé sur deux études structurantes, en 2015 et 2016, pour affiner son projet et les différents périmètres opérationnels : stratégie et conception urbaine (Urban'ism, Chauveau), pré-opérationnelle Habitat (Annezan, PACT 49 et HD49). Les deux études ont été coordonnées par le bureau d'étude Annezan, et accompagnées d'une prestation transversale de Bureau 17 spécialisé dans les productions audiovisuelles. Elles se sont, par ailleurs, appuyées sur une étude de

requalification commerciale menée par la CCI et une analyse urbaine réalisée par le CAUE du Maine-et-Loire. Dans une première phase, les aménagements concernent la rue principale (périmètre de commercialité prioritaire), la mise en valeur d'éléments patrimoniaux (grenier à sel et tour porche du château), et la création de services (maison de santé pluridisciplinaire et office de tourisme) et d'une maison de services au public. En parallèle, des végétalisations de pieds d'immeubles vont être mis en place sur des rues moins passantes. La ville collabore également avec une école de design pour concevoir un mobilier urbain spécifique. Un designer professionnel par la suite ensuite pour finaliser le concept.





## La revitalisation : un projet incitatif

Au travers du projet de revitalisation, il y a l'enjeu premier de redonner une attractivité globale à un cœur de ville souffrant d'une désaffection marquée. Afin de retrouver une adéquation prix/produit, les actions menées visent à remettre les logements vacants sur le marché, qualifier l'offre grâce au financement des travaux et diversifier l'offre, à destination des personnes âgées, jeunes ménages et des micro-marchés (jockeys, étudiants de la nouvelle école dédiée aux sports mécaniques).

L'OPAH précédente n'a pas bénéficié au cœur de ville, l'efficacité du nouveau programme passe donc par la mise en place d'outils alliant à la fois contraintes et incitations plus fortes.



### Abonder, pour renforcer le volet incitatif

En complément des aides ANAH majorées, la commune abonde pour augmenter le montant des subventions. Cela correspond à une prime de 1 000 à 3 000 € pour les propriétaires occupants, de 2 000 € pour les bailleurs, et un fond façade de 90 k€ sur 6 ans.

En 2016, sur Pouancé, une cinquantaine de contacts avaient été pris, une vingtaine de visites réalisées et 3 dossiers déposés. En 2017, suite à la signature de la convention en novembre 2016, la communication va pouvoir être renforcée, notamment via des distributions de Flyers dans les boîtes aux lettres.

### Des fiches accessions pour convaincre les investisseurs

Toujours pour renforcer le volet incitatif, SoliHA (en charge du suivi/animation) réalise une cinquantaine de «fiches-accession», sur Pouancé et au moins une pour chaque centre-bourg. Ces fiches proposent, sur des immeubles emblématiques, un diagnostic de l'état du bâti, une esquisse de projet, une estimation financière et une proposition de plan de financement.

### Saisir les opportunités



La mise en valeur de la Tour Porche (*en arrière-plan*) et des remparts du château, est une priorité depuis le début du projet.

La première étape de cette action devait concerner la seule rénovation du Grenier à Sel qui borde la voie d'accès à la tour. L'opportunité d'acquérir une parcelle proche, occupée par un garage, puis le rachat de la maison limitrophe par un investisseur, permettent aujourd'hui d'être plus ambitieux.

L'investisseur a ainsi accepté de démolir l'annexe et de céder une bande de parcelle, ce qui permet d'assurer une continuité piétonne le long du rempart et de dégager les vues vers la Tour Porche. En échange, la collectivité va prendre à sa charge la construction du nouveau mur entourant la parcelle et rétrocéder un garage attenant à la maison, après rénovation de celui-ci.

**ÉTAT PROJETÉ\***

Afin de préserver l'identité, mais aussi de protéger la structure de l'ouvrage, le programme se limite à l'aménagement de 3 appartements (1 T2 et 2 T3) qui se développent dans le volume existant de l'ouvrage.

Un premier T3 prend place sur l'intégralité du niveau RDC, et offre de belles prestations avec sa propre entrée privée (directement sur la place de la mademoiselle), mais également son jardin privé exposé Sud-Est, face à l'église.

Les deux autres logements se répartissent conjointement en duplex (R+1+combles), afin de minimiser la desserte et les contraintes techniques et financières liées.

Dans ce sens, le projet prévoit l'installation d'un escalier extérieur dans la cour nord (rue de la Libération), mais aussi d'un local abritant les services communs (bocaux O.M et vélos).

Ces derniers, de par leur volumétrie simple et leur revêtement à claire voie, traduisent une volonté de sobriété et de transparence, indispensable au respect du contexte patrimonial environnant.

Techniquement, la présence de la cave sur l'intégralité du bâtiment permet de redéfinir aisément les plans des logements et les réseaux, à moindre coût et d'offrir des possibilités d'évolutions.

**Enveloppe financière\***

	Logements		Parties communes		TOTAL
	Surface	Prix	Surface	Prix	
Démolitions annexes			25	2.500 €	
Escalier et loc. communs			-	17.000 €	
Rénovation T3 (RDC)	80	63.750 €			
Rénovation T3 duplex	75	72.000 €			
Rénovation T2 duplex	60	58.500 €			
Aménagements ext.			75	11.250 €	
<b>TOTAL</b>	<b>215 M²</b>	<b>194.250 €</b>	<b>28 M²</b>	<b>30.750 €</b>	<b>225.000 €</b>

Le chiffrage ci-dessus ne prend pas en compte les études et la mise en oeuvre des solutions techniques pour remédier au désordre constaté sur l'une des poutres maîtresses de la cave.

**Plan de financement\***

Vous êtes propriétaire bailleur, en conventionnant vos logements avec l'ANAH, vous pouvez bénéficier des subventions suivantes :

Organismes subventionnaires	<b>ANAH, FART, CD49</b>
Conventionnement sur 9 ans	<b>54 563 €</b>
Conventionnement sur 12 ans	<b>73 988 €</b>

- Les subventions publiques couvrent jusqu'à 33% du montant des travaux, dans le cas d'un conventionnement sur 12 ans.
- L'ensemble des loyers pour les trois logements s'élève à 1087 €/mois.
- Dans le cadre du conventionnement avec l'ANAH, vous bénéficiez également d'un abattement fiscal de 60% sur tous les revenus locatifs pendant la durée du conventionnement.
- Pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique, un éco-prêt à taux zéro peut être sollicité.

Source : extrait-fiche-accession : © SOLiHA, Urban'ism, Annezan, Alter

## La revitalisation : un projet volontariste

### Zoom sur la recomposition de l'îlot de la Porte Angevine

En complément des démarches incitatives, la collectivité a identifié une douzaine d'immeubles en RHI/THIRORI. Mis à part deux bâtiments groupés qui marquent une des entrées du centre-ville, ils se concentrent en grande majorité sur l'îlot de la Porte Angevine. Cet îlot situé au « cœur du cœur » de la ville, est construit sur les douves du château. L'imbrication de la porte Angevine dans le bâti témoigne de cette localisation singulière. Il concentre aujourd'hui les difficultés : dégradation, vacance commerciale (sur la rue de la porte Angevine) et résidentielle élevée, et cœur d'îlot densifié.



Le projet initial, défini dans le plan-guide, prévoyait la démolition d'un seul immeuble, pour ouvrir le cœur d'îlot, et la restructuration, lourde, des autres immeubles pour améliorer leur habitabilité et offrir des espaces extérieurs.

Cependant, les visites effectuées invitent à envisager un scénario alternatif, en étroite collaboration avec l'architecte des Bâtiments de France. Les contraintes technico-financières (le dénivelé de 2m, l'imbrication du bâti, les équilibres financiers...), le choix de ne pas

maintenir les rez-de-chaussées commerciaux, sur cette rue secondaire, et la difficulté pour trouver un opérateur, plaident en-effet pour l'option démolition-construction neuve.

Au final, huit logements sociaux sont ainsi programmés avec Maine et Loire habitat. L'éligibilité Résorption de l'Habitat Insalubre a été accordé en juin 2018 et les travaux devraient donc débuter au 1er semestre 2020 avec la démolition des immeubles frappés d'arrêté de péril ordinaire.

## Le projet en dates

**2010** : contrat de territoire habitat avec le département

**2011** : lancement OPAH intercommunale de Pouancé -Combrée

**2012** : prescription du PLUi, valant PLH, de Pouancé -Combrée et lancement de la démarche Agenda 21 valant projet de territoire

**2013** : adoption du SCOT Pays du Pays Anjou Bleu Segréen

**2015** : lancement opérationnel de la démarche de revitalisation reconnaissance de la commune comme « Station verte »

**2016** : signature de la convention de revitalisation, le 18 novembre, et sélection de SOLiHA pour le suivi-animation de l'OPAH, de l'OPAH-RU et de l'ORI

**2017** : création de la commune nouvelle Ombree d'Anjou et de la communauté de communes Anjou Bleu Communauté

**2018** : Pouancé devient Petite Cité de Caractère homologable

Approbation d'un plan d'action communal pour la sauvegarde du commerce

Eligibilité RHI pour l'îlot de la Porte Angevine et lancement du projet

avec Maine et Loire habitat

« Entreprendre à Ombree d'Anjou » mené en partenariat avec la CCI de Maine et Loire

**2019** : livraison des espaces publics requalifiés

## Pour en savoir +:

**Luce Maury**, chargée de mission Développement Territorial

[l.maury@ombreedanjou.fr](mailto:l.maury@ombreedanjou.fr)

Cette fiche fait partie d'une série de fiches consacrées à la valorisation de retours d'expériences de revitalisation de Centres-Bourgs

Les fiches sont disponibles sur : <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/>



Ce document ne peut être vendu. La reproduction totale du document est libre de droits.

**Cerema** Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

