



Réhabilitation – Aménagement durable
du Centre-Ville de DECIZE
Réunion publique
Mercredi 17 Juin 2015 à 18 H

Devant une cinquantaine de personnes, Monsieur LASSUS, Maire de Decize, remercie tout d'abord les participants de s'être déplacés en nombre pour cette 1^{ère} réunion publique sur le sujet et présente le directeur de Nièvre Aménagement, et les représentants du Cabinet URBICUS.

Il expose une perte régulière d'habitants en centre-ville, et la nécessité d'endiguer ce phénomène.

Il estime qu'il s'agit d'une des problématiques majeures de son second mandat, même si le processus à engager ne solutionnera pas globalement le problème en 5 ans.

Il rappelle que c'est sous l'égide et grâce au concours financier de la Région, notamment en termes d'ingénierie, que la Ville de Decize s'est lancée dans une opération de développement durable de son centre-bourg.

En effet, la démarche de la ville se situe dans le cadre d'un appel à projets de la Région, la ville ayant elle-même confié une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage à Nièvre Aménagement chargé de constituer une équipe pluri disciplinaire autour d'architectes, économistes, écologues, sociologues... pour répondre à la problématique rencontrée certes dans plusieurs centres bourgs, mais également dans le contexte particulier de Decize.

De cette opportunité, avec le soutien de la Région, doit émerger d'ici un an à 18 mois, la programmation d'actions visant à impulser une réelle politique de développement durable pour le centre-ville, y compris en termes financiers.

Dans le même temps, fin 2014, trois communes du Département avaient été retenues par l'Etat pour un appel à manifestation d'intérêt, mais aucune n'a été sélectionnée au final. « L'élimination » de ces trois communes a conduit l'Etat et la Région à constituer un fonds spécifique pour soutenir les démarches qu'elles seront en mesure d'initier à court ou moyen terme pour répondre aux problématiques de réhabilitation de leurs centres-bourgs.

1) Présentation du projet

Monsieur LASSUS, expose qu'il convient de requalifier, réhabiliter, redynamiser le centre-ville de Decize, compris entre le Boulevard Voltaire et le pied du château tout en se posant la question : Que peut-on faire pour redynamiser ce quartier ?

A titre personnel, il a pu constater :

- que s'il y avait 200 logements vides en centre-ville, il n'y avait pas comme dans d'autres agglomérations de réelles catastrophes sur des secteurs entiers mais des bâtiments anciens, des problèmes de parking, d'isolation ...,
- que les bâtiments publics sont en bon état même si certains peuvent avoir besoin d'une « révision »,
- que le problème du commerce à Decize est certainement prévalant pour le rendre plus attractif d'une part et pour le mettre aux normes d'autre part,
- qu'en sus du nombre de logements vacants se posait la question de la qualité des locaux proposés à la location avec des biens à la limite de l'habitat indigne où se cumulent les difficultés sociales.

Il précise que contrairement à ce qui est rapporté dans l'édition du Journal du Centre du jour, le marché immobilier n'est pas atone à Decize ; 20 DIA ayant par exemple été enregistrées en deux mois et demi. Toutefois les biens vendus ne concernent pas forcément le centre-ville et de nouvelles formes de vente sont utilisées sans recours systématique aux agences immobilières.

A ses yeux, c'est bien une mission globale avec une réponse collective qui doit être engagée sous l'angle de l'éco compatibilité et de la préservation énergétique, allant bien au-delà d'un travail d'ilotage.

Il ajoute avoir déjà démarché des clients potentiels dont Nièvre Habitat qui se dit prêt à intervenir en menant de pair une opération de démolition de l'habitat vertical vieillissant dans la première couronne.

Le Conseil Départemental pourrait également être amené à déposer des projets immobiliers, de même que des habitants de Decize.

Après avoir abordé les enjeux de l'action engagée, il propose d'examiner la démarche retenue.

2) Présentation de la méthodologie

Monsieur LACROIX, directeur de Nièvre Aménagement, présente succinctement l'équipe pluri disciplinaire, la méthodologie, avec en premier les enjeux puis la méthode.

Démarche globale de reconquête

L'équipe pluri disciplinaire réunie autour de Nièvre Aménagement mènera une démarche globale de reconquête du centre-ville pour lui rendre sa vitalité et sa beauté afin d'y attirer de nouveaux publics dans une Approche Environnementale de l'Urbanisme (A.E.U.).

Bien conscient du patrimoine comme du potentiel local, il met en avant la volonté de faire participer la population à l'élaboration de ce projet.

Il juge qu'il ne doit pas exister de distorsion entre l'habitat neuf et l'ancien et que le différentiel de prix entre la réhabilitation de l'ancien et la construction d'un pavillon neuf doit être gommé. De même, il lui paraît essentiel de neutraliser les éventuels inconvénients de vivre en centre-ville : vis-à-vis, manque de luminosité, absence de stationnement, difficulté d'accès au profit du lien social et de l'offre de services de la commune qui détient une réelle capacité foncière. Les éléments liés aux différents niveaux de revenus, comme aux différentes tranches d'âges devront être intégrés à la réflexion pour déterminer les cibles qui peuvent être retenues : logements séniors, logements locatifs ou en accession, en privé ou en social ...

Diagnostic

Trois axes de travail sont exposés :

- faire le tour du centre-ville, examiner le fonctionnement de la ville pour analyser les équipements, les commerces, les usages du numérique ...
- cartographier le relevé du bâti à compléter d'une analyse réglementaire dont prioritairement le P.L.U.
- analyser le paysage, les espaces publics dans un contexte écologique.

Programmation :

- programmation urbaine pour une présentation de ce qui peut être fait immédiatement, à moyen terme ou à long terme pour redynamiser et intensifier le centre-ville,

- phase de scénarii avec un cahier de prescriptions et d'actions à mettre en œuvre (délai de réalisation d'un an pour ce plan de stratégie de redynamisation durable).

Monsieur LASSUS ajoute deux éléments de la commande passée au cabinet d'étude :

- le travail sur les normes, pour lesquelles il souhaiterait que la collectivité puisse bénéficier d'assouplissements,
- le travail sur les financements avec la recherche de partenaires financiers mobilisables.

S'agissant d'un projet partagé, Monsieur LACROIX prévoit une concertation publique lors de chaque phase sous forme de réunion publique ou de table ronde afin de recueillir le ressenti de la population :

- sur le diagnostic
- sur les scénarii
- sur le plan d'actions.

Il propose donc une nouvelle rencontre en septembre traitant du retour de diagnostic, ainsi qu'une démarche particulière à destination des propriétaires, notamment de logements vacants, qui pourraient les « remettre en fonctionnement » pour les habiter ou les louer.

Monsieur LASSUS se déclare conscient de la dégradation lente et progressive du centre-ville et demande la tenue de réunions spécifiques avec les « communautés » : médicales, commerçantes ...

- médicales tout d'abord puisqu'un certain nombre de professionnels de santé pourraient voir des avantages à regrouper leurs locaux professionnels,
- commerçantes ensuite pour répondre à des problématiques spécifiques d'accès aux étages, d'interdépendance entre locaux professionnels et d'habitation, de rénovation des vitrines, d'accessibilité, de sécurité avec la volonté systématique de prôner des économies d'échelle et de chercher des soutiens financiers.

Cette concertation devra être menée conjointement avec l'A.C.D. et tout commerçant intéressé.

Il rappelle qu'une initiative similaire avait été lancée il y a 2 ans mais que les moyens locaux étaient bien trop modestes pour pouvoir prétendre aboutir. Aujourd'hui avec un soutien de la Région et la mission confiée à Nièvre Aménagement, il a bon espoir de voir se concrétiser une réelle stratégie de réhabilitation du centre-ville.

Monsieur LASSUS expose également qu'une réunion préalable a permis de définir le « collectif » avec les bâtiments publics, mais que le travail à engager concerne tous les bâtiments et donc également les propriétaires particuliers du centre-ville, qu'ils aient fait des travaux, qu'ils en aient initié, qu'ils soient susceptibles d'en programmer, qu'ils aient besoin d'exposer leurs problèmes ou leurs besoins lors de temps dédiés.

Puis il propose de passer à un temps d'échange avec les participants.

Diverses questions se posent quant aux coûts :

- pour la collectivité qui s'engage dans un processus long ; alors que des propriétaires attendent souvent des réponses rapides,
- pour les propriétaires particuliers soucieux de définir une durée de retour sur investissement courte ; notamment dans un contexte où le prix des loyers n'est pas très élevé, alors même que les cas d'insolvabilités et/ou de dégradation se multiplient,
- y aura-t-il des aides outre celles de l'ANAH qui se sont réduites comme peau de chagrin, par exemple dans une opération de type OPAH telle qu'il y a 20/25 ans avec des résultats plutôt satisfaisants sur la ville ?
- y aura-t-il une action concertée avec le système bancaire ?
- la ville se portera-t-elle acquéreur d'immeubles qu'elle souhaitera réhabiliter ?
- le nombre de locataires potentiels est-il suffisamment important pour le parc à réhabiliter ?

Monsieur LASSUS estime que contrairement à d'autres centres-bourgs la situation n'est pas aussi catastrophique qu'on pourrait le laisser entendre.

Decize dispose de réseaux en bon état de fonctionnement, d'une vie sociale riche, et d'écoles en centre-ville.

Il ne souhaite toutefois pas surajouter des problèmes sociaux en centre-ville en regroupant des populations qui rencontrent des difficultés, mais au contraire essaie de s'organiser pour y instaurer une certaine mixité sociale.

Il se déclare prêt à soutenir les initiatives des personnes souhaitant s'investir pour la réhabilitation de locaux en centre-ville et précise par exemple que le Conseil Départemental apportera son soutien à la réhabilitation énergétique de 4 000 logements.

Les conditions d'octroi de ces aides seront portées à la connaissance de la population.

Il s'engage par ailleurs à ce que tous les comptes rendus de réunion soient repris sur le site internet de la ville, notamment à destination des propriétaires les plus éloignés de Decize.

Il propose également une visite du quartier Saint Genest à Nevers qui a été rénové avec le concours de Nièvre Aménagement et rappelle qu'une nouvelle rencontre sera programmée en septembre dès lors que la phase diagnostic sera terminée.

Les travaux d'un immeuble Square Gambetta venant d'être achevés, le propriétaire souhaite apporter son témoignage sur les normes, la taille des nouveaux logements, la rénovation énergétique, les diverses autorisations à solliciter, les interventions des services de l'Etat comme le prix de revient ou bien encore la recherche de locataires solvables.

Par ailleurs, Monsieur LASSUS rappelle sa volonté de travailler avec un maximum de partenaires tels par exemple Nièvre Habitat ou d'autres institutionnels dont il est encore trop tôt pour parler publiquement.

Si des groupes ou « communautés » de locataires solvables ont déjà pu être identifiés, il lui paraît maintenant essentiel de valider le coût de revient des opérations qui devra être conciliable avec le prix du marché locatif local.

Compte tenu du mauvais état d'entretien de certaines habitations, des participants se déclarent favorables à des opérations de démolition à l'instar de ce qui a été fait il y a une quarantaine d'années afin de dégager des terrains en centre-ville.

Un promoteur propose même de céder ses droits à construire.

Monsieur le Maire remercie les participants pour leur venue et la qualité des échanges portant notamment sur le budget, les aides, les normes ; et les incite à se déplacer de nouveau lors des prochaines réunions organisées par Nièvre Aménagement.

La séance est levée à 19 h 30'.